

**UCHWAŁA NR XXVI/680/16  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko  
rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1845) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 23,7 ha ograniczony:

- 1) od północy aleją Armii Krajowej;
  - 2) od zachodu ulicami: M. Kołodziejka i Piotrkowską;
  - 3) od południa rezerwą tzw. Nowej Warszawskiej;
  - 4) od południowego-wschodu ulicami: Warszawską i Kielecką;
- jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak 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) **formy 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.:
- wolnostojąca,
  - bliźniacza,
  - szeregowa i łańcuchowa,
  - grupowa (dywanowa, tarasowa),
  - pierzejowa,
  - pierzejowa ciągła,
  - zwarta zabudowa śródmiejska.
- W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 6) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^\circ$  , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^\circ$ ,
  - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.
- Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** - przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej  $100 \text{ m}^2$ ,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 8) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomego 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 zamykanym;
- 9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** - miejsce 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;
- 10) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 11) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku: bryła budynku - zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
  - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 12) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów

i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

- 14) **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;
- 15) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 16) **slup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 17) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 18) **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:

**M23 zabudowa mieszkaniowa - wszystkie rodzaje.**

#### 2. 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.

### 3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

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

### 4. Zieleń i wody:

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

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

### 5. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
- 2) **KD81 ulice lokalne;**
- 3) **KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone.**

### 6. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 6 pkt 1-3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

## § 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. Północno-wschodnia część obszaru planu położna jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.
4. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.
5. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

## § 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.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9	MIN. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
8.	Motele	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
10.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. handlowej	MIN. 50	MIN. 10
13.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
14.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
15.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
18.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 3
19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN.. 2

20.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4
21.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	Muzea małe do 1000m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
23.	Muzea duże powyżej 1000m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8
24.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	MIN. 8
25.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej	MIN. 8
26.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
27.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 6
28.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4	MIN.4 lub MIN. 6
29.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
30.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
31.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
32.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
33.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN. 2	0
34.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN.2
35.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5	MIN. 4
36.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1

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.	0-3	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;
- 4) nośników reklam na wszystkich elewacjach chronionych budynków o wartościach kulturowych.

### 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 obrys 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 oraz pkt 7 lit. a i b;
  - 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 7 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 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku 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 o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>;
  - 7) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
    - 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) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- 2) wolnostojących budynków usługowych,
- 3) budynków użyteczności publicznej,
- 4) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- 5) budynków technicznych,
- 6) budowli i obiektów inżynierskich,
- 7) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
- 8) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
- 9) 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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 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 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

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

**4. Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów.** Ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

#### **§ 8.**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 017.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

#### **§ 9.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu: 001.**

**2. Powierzchnia terenu:** 10,96 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 3) salony samochodowe (z serwisem);
- 4) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a" i "c", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust.11 pkt 3.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2 .

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-12, 17;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę M. Kołodzieja (016-KD80) z ulicą Cedrową (012-KD81), przebiegający na przedłużeniu ulicy M. Kołodzieja (016-KD80) w kierunku wschodnim, jak na rysunku planu;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6 i 12;
- 4) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo-reklamowe i wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej;

- a) w strefie, o której mowa w ust. 14: do 3,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) na pozostałym terenie: do 18,0 m<sup>2</sup>;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) zakazuje się umieszczania nośników reklam w obszarze, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a, jak na rysunku planu, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
  - 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8-11 i ust.10 pkt 2 lit. b;
  - 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
  - 9) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
  - 10) dla obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu i na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. b i c;
  - 11) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury;
  - 12) w strefach ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu: od skrzyżowania łącznicy zjazdowej (017-KD83 i poza granicami planu) z ulicą Cedrową (012-KD81); od włączenia łącznicy (017-KD83 i poza granicami planu) do alei Armii Krajowej (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od włączenia z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy
  - a) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy M. Kołodzieja (016-KD80) w części północnej w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy M. Kołodzieja (015-KD80) w części zachodniej w linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż zachodniego odcinka ulicy Warszawskiej (013-KD81) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - d) obowiązujące: wzdłuż ulicy Warszawskiej (013-KD81) w obszarze, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 lit.a, począwszy od zespołu budynków, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. c - do budynku, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. b, w linii istniejącej zabudowy północno-zachodniej pierzei tej ulicy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,

- b) maksymalna:
- dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu: 20%,
  - dla pozostałej części terenu: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu:
- dla zabudowy mieszkaniowej: 70%,
  - dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo - usługowej: 50%,
- b) dla pozostałej części terenu: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a" i "b": 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9,
- c) maksymalna na pozostałym terenie: 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna: nie ustala się,
- b) maksymalna w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a: 10 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i d tiret pierwsze,
- c) maksymalna w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a" i "b": 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
- d) maksymalna na pozostałym terenie: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 87,0 m n.p.m.,
- b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a" i "b" maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 110,0 m n.p.m.,
- c) na pozostałym terenie, maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 98,0 m n.p.m.,
- d) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a:
- maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 5,5 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej, maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy usługowej, maksymalna szerokość frontu wydzielonej architektonicznie części zabudowy: 12 m,
- sumaryczna szerokość lukarn w elewacji frontowej nie większa niż 1/3 długości całego okapu dachu mierzonego w widoku tej elewacji,
- długość głównej kalenicy, w przypadku dachów stromych wielospadowych, nie mniejsza niż 1/2 długości najdłuższego okapu lub sumy okapów mierzonego w widoku odpowiedniej elewacji;

e) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust.16 pkt 3;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

- a) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a: stromy, o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d tiret czwarte i piąte, ust. 17 pkt 4,
- b) na pozostałym terenie: płaski lub stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;

9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych większym od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a maksymalny poziom posadzki parteru od frontu wynosi 1,5 m nad poziomem terenu,
- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

## **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:
  - a) od ulicy M. Kołodzieja (016-KD80 i 015-KD81),
  - b) od ulicy Warszawskiej (013-KD81),
  - c) od ulicy Cedrowej (012-KD81) poprzez zjazd jak na rysunku planu;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit.c,
  - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały,

c) dla działki o numerze ewidencyjnym 29/5 obr. 75 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 08.10.2015 r.) w przypadku lokalizacji inwestycji z funkcją oświaty lub zdrowia dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie minimum 7;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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:
  - a) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg,
  - b) północny fragment terenu, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 3 - 12,
  - b) w strefie, o której mowa w pkt 1 lit. a:
    - nowa zabudowa nawiązująca do zabudowy historycznej - zachowanych budynków o wartościach kulturowych, dawnej osady Wonneberg,
    - nowa zabudowa z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów – dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynk, drewno;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego,
  - b) budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Warszawskiej 52, położony we wschodniej części terenu, oznaczony na rysunku planu – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu (ceramika), kompozycja elewacji i materiał elewacyjny (cegła), zachowany historyczny detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,

- c) zespół budynków w zabudowie szeregowej, o wartościach kulturowych przy ulicy Warszawskiej 62, 64, 66, 68, położonych w południowo-wschodniej części terenu, oznaczonych na rysunku planu – ochronie podlegają: historyczne bryły budynków, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji frontowych i bocznych oraz rodzaj materiału elewacyjnego (cegła).

#### **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 wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a" i "c" - jak na rysunku planu, możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali i domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz prognozowanych uciążliwości alei Armii Krajowej (poza granicami planu);
- 4) wschodnia część obszaru - jak na rysunku planu - objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 5) w przypadku realizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

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

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4 lit. b, 5 i 12;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 11;
- 5) zieleni: kształtowana dowolnie.

#### **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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
  - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:



- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej,
  - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 10-12, 16 i 17.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną w południowo-zachodniej części terenu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północno-wschodnia część terenu określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zespół budynków w zabudowie szeregowej położonych przy ulicy Warszawskiej 62, 64, 66, 68 oraz budynek położony przy ulicy Warszawskiej 52 wpisane do gminnej ewidencji zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu: 0,25;
- 2) w północnej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Armii Krajowej;
- 3) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połączeń dachowych od 0 do 45 stopni.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów na części terenu objętej OSTAB;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

## § 10.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu: 002.**

**2. Powierzchnia terenu:** 2,72 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo-reklamowe oraz wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej:
  - a) w strefie, o której mowa w ust. 14: do 3 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałym terenie: do 18,0 m<sup>2</sup>;
- 4) na ścianie (budyńku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>;
- 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6, 7, 8;
- 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 7) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury;
- 9) w strefach ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu: od skrzyżowania ulicy Piotrkowskiej (poza granicami planu) z projektowaną ulicą tzw. Nową Warszawską (poza granicami planu), od skrzyżowania ulicy Białostockiej (014-KD81) z projektowaną ulicą tzw. Nową Warszawską (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam

widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) wzdłuż ulic: Białostockiej (014-KD81), Warszawskiej (013-KD81), Piotrkowskiej (poza zachodnią granicą planu): w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - b) wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Warszawskiej (poza południową granicą planu): w odległości 9,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i b;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe w obszarze o którym mowa w ust. 14: 93,0 m n.p.m.,
  - b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe na pozostałym terenie: 96,0 m n.p.m.,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 9) inne:
  - a) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych większym od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

## **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:
  - a) od ulicy Warszawskiej (013-KD81),
  - b) od ulicy Białostockiej (014-KD81),
  - c) od ulicy Piotrkowskiej (poza granicami planu),
  - d) od ulicy tzw. Nowej Warszawskiej (poza granicami planu) poprzez 2 zjazdy jak na rysunku 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 układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) wschodnia część terenu - jak na rysunku planu - objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 3) w przypadku realizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

## **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: wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 11 i 17.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;
- 2) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych;
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów na części terenu objętej OSTAB;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

## **§ 11.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,43 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 ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 ust. 3 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 4, 5;
- 4) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np. ukryte, w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury;
- 6) zakaz lokalizacji nośników reklam.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cedrowej (012-KD81);
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2 - 6,
  - b) teren i relikty dawnego cmentarza do uporządkowania i zachowania w formie parku pocmentarnego;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

- 2) zachowanie starodrzewu;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: zgodnie z ust. 6 pkt 5;
- 5) zieleni: kształtowana dowolnie.

**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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: uporządkowanie terenu;
- 2) oczekiwane rezultaty: poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 10-12.

**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:** zaleca się stworzenie lapidarium z fragmentami zachowanych nagrobków.

**§ 12.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu: 004.**

**2. Powierzchnia terenu:** 0,50 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**  
zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz umieszczania nośników reklam, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5-7 i ust.10 pkt 2 lit. b, c;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m,
- 6) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 7) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i na obiekt chroniony, o którym mowa w ust. 10 pkt 3.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy Kieleckiej (010-KD80) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy Łódzkiej (011-KD81) w linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy Warszawskiej (013-KD81) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10 m, zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 86,0 m n.p.m.,
  - b) maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 5,5 m,



- c) dla zabudowy mieszkaniowej, maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
- d) dla zabudowy usługowej, maksymalna szerokość frontu wydzielonej architektonicznie części zabudowy: 12 m,
- e) sumaryczna szerokość lukarn w elewacji frontowej nie większa niż 1/3 długości okapu dachu mierzonego w widoku tej elewacji,
- f) długość głównej kalenicy, w przypadku dachów stromych wielospadowych, nie mniejsza niż 1/2 długości najdłuższego okapu lub sumy okapów mierzonego w widoku odpowiedniej elewacji,
- g) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust.16 pkt 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. e, f i ust. 17 pkt 3;

9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych większym od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) maksymalny poziom posadzki parteru od frontu wynosi 1,5 m nad poziomem terenu,
- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

## **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 Kieleckiej (010-KD80), od ulicy Łódzkiej (011-KD80) od ulicy Warszawskiej (013-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 układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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: obszar, objęty strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-7,
  - b) nowa zabudowa nawiązująca do zabudowy historycznej - zachowanych budynków o wartościach kulturowych, dawnej osady Wonneberg,
  - c) nowa zabudowa z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów – dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynk, drewno;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Kieleckiej 8, położony we wschodniej części terenu, oznaczony na rysunku planu – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu (ceramika), materiał elewacyjny (cegła) oraz detal architektoniczny gzymsu i ścian szczytowych.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
  - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej,
  - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 10, 16 i 17.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynek położony przy ulicy Kieleckiej 8 wpisany do gminnej ewidencji zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35;
- 2) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno- lub dwumieszkańcowych;
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 13.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu: 005.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,46 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: U33 - teren zabudowy usługowej - usługi administracji publicznej, kultury, oświaty, nauki, zdrowia, sportu, rekreacji i gastronomii.**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie poza wymienionymi w ust. 3;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych związane z obiektami lokalizowanymi w terenie, w przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-12 i 17;
- 2) przestrzeń publiczna zawarta pomiędzy ulicami: Warszawską (013-KD81), Kielecką (010-KD80) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a";

- 3) pierzeje eksponowane, jak na rysunku planu; wzdłuż pierzei eksponowanych należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz umieszczania nośników reklam, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7-9 i ust.10 pkt 2 lit.b, c;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 8) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 9) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy Kieleckiej (010-KD80) w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy Warszawskiej (013-KD81) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne: w odległości od 38 m do 40 m od zachodniej linii rozgraniczającej z terenem 004 M/U31- jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna:
    - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a": 0,
    - dla pozostałej części terenu: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10 m, zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 85,0 m n.p.m.,
  - b) maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 5,5 m,
  - c) maksymalna szerokość frontu wydzielonej architektonicznie części zabudowy: 12 m;

- d) sumaryczna szerokość lukarn w elewacji frontowej nie większa niż 1/3 długości okapu dachu mierzonego w widoku tej elewacji,
  - e) długość głównej kalenicy, w przypadku dachów stromych wielospadowych, nie mniejsza niż 1/2 długości najdłuższego okapu lub sumy okapów mierzonego w widoku odpowiedniej elewacji,
  - f) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust.16 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy, o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d, e i ust. 17 pkt 2;
- 9) inne: maksymalny poziom posadzki parteru od frontu wynosi 1,5 m nad poziomem terenu.

#### **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 Kieleckiej (010-KD80), od ulicy Warszawskiej (013-KD81);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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: obszar, objęty strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 3-9,
  - b) nowa zabudowa nawiązująca do zabudowy historycznej - zachowanych budynków o wartościach kulturowych, dawnej osady Wonneberg,
  - c) nowa zabudowa z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów – dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynk, drewno;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: zgodnie z ust. 6 pkt 9;
- 5) zielen: kształtowana dowolnie.

**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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy usługowej i urządzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie, w tym przestrzeni publicznej,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9-12 i 17.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,2;
- 2) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

### **§ 14.**

#### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

##### **1. Numer terenu: 006.**

##### **2. Powierzchnia terenu: 3,05 ha.**

##### **3. Przeznaczenie terenu: M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.**

##### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1;
- 4) zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

##### **5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.**

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6 i 12;
- 4) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo-reklamowe oraz wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej:
  - a) w strefie, o której mowa w ust. 14: do 3,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) na pozostałym terenie: do 18,0 m<sup>2</sup>;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) zakazuje się umieszczania nośników reklam w obszarze, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1, jak na rysunku planu, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8 - 11 i ust.10 pkt 2 lit. b;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 9) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 10) dla obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu i na obiekt chroniony, o którym mowa w ust. 10 pkt 3;
- 11) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury;
- 12) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od połączenia łącznicy wjazdowej z aleją Armii Krajowej (kierunek Gdańsk Śródmieście; poza granicami planu); od skrzyżowania łącznic (017-KD83 i poza granicami planu) z ulicą Cedrową (012-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania i włączenia z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) wzdłuż ulicy Warszawskiej (013-KD81) w odległości od 7,0 m do 12,5 od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu,
  - b) wzdłuż ulicy Cedrowej (012-KD81) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tej ulicy - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1: 10 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i c tiret pierwsze,
  - c) maksymalna na pozostałym terenie: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:



- a) w strefie o której mowa w ust. 10 pkt 1, maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe: 88,0 m n.p.m.,
- b) na pozostałym terenie, maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe: 98,0 m n.p.m.,
- c) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1:
  - maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 5,5 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej maksymalna szerokość frontu wydzielonej architektonicznie części zabudowy: 12 m,
  - sumaryczna szerokość lukarn w elewacji frontowej nie większa niż 1/3 długości okapu dachu mierzonego w widoku tej elewacji,
  - długość głównej kalenicy, w przypadku dachów stromych wielospadowych, nie mniejsza niż 1/2 długości najdłuższego okapu lub sumy okapów mierzonego w widoku odpowiedniej elewacji,
- d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust.16 pkt 3;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

- a) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1: stromy, o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c tiret czwarte i piąte, oraz ust. 17 pkt 4,
- b) na pozostałym terenie: płaski lub stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;

9) inne:

- a) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych większym od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
- b) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 maksymalny poziom posadzki parteru od frontu wynosi 1,5 m nad poziomem terenu,
- c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

## **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:

- a) od ulicy Cedrowej (012-KD81) za wyjątkiem działek ewidencyjnych o numerach 78/3, 78/4, 78/5, obr. 75 (określonych geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 08.10.2015r.),
  - b) od ulicy Warszawskiej (013-KD81),
  - c) od projektowanej ulicy dojazdowej 009-KD80;
- 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 układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-12,
  - b) w strefie, o której mowa w pkt 1:
    - nowa zabudowa nawiązująca do zabudowy historycznej - zachowanych budynków o wartościach kulturowych, dawnej osady Wonneberg,
    - nowa zabudowa z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów – dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynk, drewno;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Warszawskiej 36, położony we wschodniej części terenu, oznaczony na rysunku planu – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt i rodzaj pokrycia dachu (ceramika), kompozycja elewacji, materiał elewacyjny (cegła), historyczne formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz detal architektoniczny.

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

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a" - jak na rysunku planu, możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali i domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz prognozowanych uciążliwości alei Armii Krajowej (poza granicami planu);
- 4) w przypadku realizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

**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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
  - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej,
  - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9-11 i 17.

**15. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynek położony przy ulicy Warszawskiej 36 wpisany do gminnej ewidencji zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;

- 2) w północnej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Armii Krajowej;
- 3) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno - lub dwumieszkańcowych;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

### **§ 15.**

#### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-M/U31 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Ujeścisko - Rejon Ulic Warszawskiej i Białostockiej w Mieście Gdańsku o Numerze Ewidencyjnym 1845.**

##### **1. Numer terenu: 007.**

##### **2. Powierzchnia terenu: 1,76 ha.**

##### **3. Przeznaczenie terenu: M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.**

##### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1;
- 4) zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

##### **5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.**

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-12 i 17;
- 2) ciąg pieszo-jezdny od ulicy Warszawskiej (teren 013-KD81) w kierunku północnym, jak na rysunku planu;

- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6 i 12;
- 4) dopuszcza się słupy ogłoszeniowo-reklamowe oraz wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej:
  - a) w strefie, o której mowa w ust. 14: do 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) na pozostałym terenie: do 18,0 m<sup>2</sup>;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakazuje się umieszczania nośników reklam w obszarze, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1, jak na rysunku planu, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8 - 11 i ust.10 pkt 2 lit. b;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 9) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 10) dla obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10 pkt 1, jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu i na obiekt chroniony, o którym mowa w ust. 10 pkt 3;
- 11) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury;
- 12) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od połączenia łącznicy wjazdowej z aleją Armii Krajowej (kierunek Gdańsk Śródmieście; poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego włączenia z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ulicy Warszawskiej (013-KD81 i poza granicami planu): w odległości od 0 do 10,5 m od południowej linii rozgraniczającej terenu - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1: 10 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i c tiret pierwsze,
  - c) maksymalna na pozostałym obszarze: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
- a) w strefie o której mowa w ust. 10 pkt 1, maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 85,0 m n.p.m.,
  - b) na pozostałym terenie, maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 90,0 m n.p.m.,
  - c) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1:
    - maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 5,5 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej, maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej, maksymalna szerokość frontu wydzielonej architektonicznie części zabudowy: 12 m,
    - sumaryczna szerokość lukarn w elewacji frontowej nie większa niż 1/3 długości okapu dachu mierzonego w widoku tej elewacji,
    - długość głównej kalenicy, w przypadku dachów stromych wielospadowych, nie mniejsza niż 1/2 długości najdłuższego okapu lub sumy okapów mierzonego w widoku odpowiedniej elewacji,
  - d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1: stromy, o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c tiret czwarte i piąte oraz ust. 17 pkt 4,
  - b) na pozostałym terenie: płaski lub stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;
- 9) inne:
- a) zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych większym od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
  - b) w strefie, o której mowa w ust. 10 pkt 1 maksymalny poziom posadzki parteru od frontu wynosi 1,5 m nad poziomem terenu,
  - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

## **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:
  - a) od ulicy Warszawskiej (013-KD81 i poza granicami planu),
  - b) od projektowanej ulicy dojazdowej 009-KD80,
  - c) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 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 układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana linia kablowa wysokiego napięcia biegnąca w kierunku GPZ Szadółki w korytarzu infrastruktury jak na rysunku planu.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 3-12,
  - b) w strefie, o której mowa w pkt 1:
    - nowa zabudowa nawiązująca do zabudowy historycznej - zachowanych budynków o wartościach kulturowych, dawnej osady Wonneberg,
    - nowa zabudowa z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów – dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynk, drewno;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach kulturowych przy ulicy Warszawskiej 30, oznaczony na rysunku planu – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, materiał elewacyjny (cegła) oraz detal architektoniczny.

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

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a" - jak na rysunku planu, możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali i domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz prognozowanych uciążliwości alei Armii Krajowej (poza granicami planu);
- 4) w przypadku realizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

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

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4 lit. b, 5 i 6;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 10, 11;
- 5) zieleń: kształtowana dowolnie.

**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:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - b) remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
  - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej,
  - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9-12 i 17.

**15. Stawka procentowa:** 30%.



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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynek położony przy ulicy Warszawskiej 30 wpisany do gminnej ewidencji zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;
- 2) w północnej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Armii Krajowej;
- 3) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno - lub dwumieszkańcowych;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 5) fragment korytarza infrastruktury technicznej (planowanej linii kablowej wysokiego napięcia biegnącej w kierunku GPZ Szadółki, poza granicami planu) wzdłuż północnej granicy, jak na rysunku planu – zakaz zabudowy, trwałego grodzienia i nasadzeń zielenią wysoką.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 16.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu: 008.**

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

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

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust.11 pkt 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) pierzeje eksponowane, jak na rysunku planu, wzdłuż pierzei eksponowanych należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 3) dominanta kompozycyjna, na osi symetrii skrzyżowania linii rozgraniczających terenu od strony alei V. Havla i alei Armii Krakowej, jak na rysunku planu;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7-9;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 8) dla ogrodzeń powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się stosowanie wyłącznie ażurowych części, za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów;
- 9) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury;
- 10) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, skrzyżowania ulicy Witomińskiej i Warszawskiej z aleją V. Havla - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) wzdłuż ulicy Warszawskiej (poza granicami planu) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu - jak na rysunku planu,
  - b) w odległości 10 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 16 m, zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 92,0 m n.p.m.,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski lub stromy, o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;
- 9) inne: zakaz pokrycia dachów - o kącie nachylenia połaci dachowych większym od 20° - materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej;

#### **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 Warszawskiej (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, zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana linia kablowa wysokiego napięcia biegnąca w kierunku GPZ Szadółki w korytarzu infrastruktury jak na rysunku planu.

#### **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;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz prognozowanych uciążliwości alei Armii Krajowej (poza granicami planu).

**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:**

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Armii Krajowej i ulicy Havla;
- 2) teren w zlewni Kanału Raduni - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 3) dopuszcza się wolnostojące garaże boksowe (pojedyncze lub podwójne) na działce budowlanej objętej inwestycją dla domów mieszkalnych wolnostojących jedno - lub dwumieszkańcowych;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących oraz garaży będących częścią budynku wyodrębnioną w bryle dopuszcza się stosowanie kątów nachylenia połaci dachowych m od 0 do 45 stopni;
- 5) fragment korytarza infrastruktury technicznej (planowanej linii kablowej wysokiego napięcia biegnącej w kierunku GPZ Szadółki, poza granicami planu) jak na rysunku planu – zakaz zabudowy, trwałego grodzienia i nasadzeń zielenią wysoką.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

## § 17.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

- 1. Numer terenu :** 009.
- 2. Powierzchnia terenu:** 0,31 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy :** KD80 – teren ulicy dojazdowej - ulica projektowana.
- 4. Parametry i wyposażenie :**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 20 m – jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
  - 4) wyposażenie minimalne: chodnik.
- 5. Powiązania z układem zewnętrznym :** poprzez skrzyżowanie z ulicą Warszawską (013-KD81).
- 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 ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: 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 :** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
  - 1) planowane działania: realizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleń;
  - 2) oczekiwane rezultaty: zapewnienie dojazdu o odpowiednich parametrach technicznych i estetycznych;
  - 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: jak w ust. 4, 10, 13.
- 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, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,

b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe, z wyjątkiem strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6 pkt 1,

c) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od połączenia łącznicy wjazdowej z aleją Armii Krajowej (kierunek Gdańsk Śródmieście; poza granicami planu); od skrzyżowania łącznic (017-KD83 i poza granicami planu) z ulicą Cedrową (012-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania i włączenia z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2, 3,

d) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust.7;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i c oraz ust.12 pkt 2,

b) na części obszaru objętej strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6 pkt 1, jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu,

c) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

5) zieleni: kształtowana dowolnie.

**11. Stawka procentowa : 30%.**

**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie napodstawie odrębnych przepisów:**

1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

## § 18.

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu : 010.**

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

**3. Klasa i nazwa ulicy : KD80 – teren ulicy dojazdowej - ulica Kielecka.**

**4. Parametry i wyposażenie :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 m do 15,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż granicy z terenem 005-U33, z zastrzeżeniem ust. 7 oraz chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym** : poprzez skrzyżowanie z ulicą Warszawską (013-KD81) i z ulicą Łódzką (011-KD81).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren, objęty strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody** : zachowanie i uzupełnienie zieleni określonej na rysunku planu - szpalerów starodrzewu – dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: modernizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleni;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa stanu technicznego oraz parametrów technicznych i estetycznych ulicy,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
  - c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: jak w ust. 4, 7 i 10.

**9. Sposoby 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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
- 4) urządzenia techniczne:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust.12 pkt 2,
- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;

5) zieleni: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7.

**11. Stawka procentowa : 30%.**

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie 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:** nie ustala się.

## **§ 19.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu : 011.**

**2. Powierzchnia terenu:** 0,09 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy :** KD81 – teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Łódzkiej.

**4. Parametry i wyposażenie :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m do 23 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :**

- 1) poprzez skrzyżowanie z ulicą Warszawską (013-KD81);
- 2) poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Warszawską (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren, objęty strefą ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;



- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10 pkt;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

#### **7. Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) część terenu jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) w obszarze objętym granicami OSTAB wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

#### **8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: modernizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleń;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa stanu technicznego oraz parametrów technicznych i estetycznych ulicy,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
  - c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: jak w ust. 4, 7, 10.

#### **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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklam w rejonie skrzyżowań;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust.12 pkt 2,
  - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2.

#### **11. Stawka procentowa : 30%.**

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie 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:** nie ustala się.

## § 20.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu :** 012.

**2. Powierzchnia terenu :** 0,58 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy :** KD81 – teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Cedrowej.

**4. Parametry i wyposażenie :**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 25 m do 49,5 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych:

- bez ograniczeń – do terenu 003-ZP62,

- ograniczona – do terenów 001-M/U31 i 006-M/U31;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :**

1) poprzez skrzyżowanie z ulicą Warszawską (013-KD81);

2) poprzez projektowany węzeł z aleją Armii Krajowej (017-KD83 oraz 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 ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 2, 3 i ust. 10;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

1) część terenu jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

- 2) w obszarze objętym granicami OSTAB wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 3) zachowanie i uzupełnienie zieleni określonej na rysunku planu - szpalerów starodrzewu – dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: modernizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleń;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa stanu technicznego oraz parametrów technicznych i estetycznych ulicy,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
  - c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: jak w ust. 4, 7 i 10.

**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, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe, z wyjątkiem strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6 pkt 1,
  - c) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od skrzyżowania łącznic alei Armii Krajowej (017-KD83 i poza granicami planu) z ulicą Cedrową (012-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2, 3,
  - d) zakaz lokalizacji nośników reklam w rejonie skrzyżowań;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i c oraz ust.12 pkt 2,
  - b) na części obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6 pkt 1, jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu,
  - c) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

5) zieleni: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2, 3.

**11. Stawka procentowa :** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie 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:** nie ustala się.

## **§ 21.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu :** 013.

**2. Powierzchnia terenu :** 1,15 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy :** KD81 – teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Warszawskiej.

**4. Parametry i wyposażenie :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 17,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: miejsca postojowe dla samochodów wzdłuż granicy z terenem 005-U33, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3; chodniki z zastrzeżeniem ust. 13.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :**

- 1) poprzez skrzyżowanie z ulicy Piotrkowską (poza granicami planu);
- 2) poprzez skrzyżowanie z aleją V. Havla (poza granicami planu);
- 3) poprzez skrzyżowanie z ulicą Cedrową (012-KD81) i ulicą Łódzką (011-KD81).

**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 ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 2-4 i ust. 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

## **7. Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) część terenu jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) w obszarze objętym granicami OSTAB wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) zachowanie i uzupełnienie zieleni określonej na rysunku planu - szpalerów starodrzewu – dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

## **8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: modernizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleń;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa stanu technicznego oraz parametrów technicznych i estetycznych ulicy,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
  - c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: jak w ust. 4, 7, 10 i 13.

## **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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklam w rejonie skrzyżowań;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i c oraz ust.12 pkt 2,
  - b) na części obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6 pkt 1, jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu,
  - c) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2-4.

## **11. Stawka procentowa : 30%.**

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

- 1) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) północno-wschodnia część terenu położona jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się rezygnację z jednego z chodników na odcinkach przewężenia pasa drogowego.

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 22.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu :** 014.

**2. Powierzchnia terenu :** 0,14 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy :** KD81 – teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Białostockiej.

**4. Parametry i wyposażenie :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m do 24,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :**

- 1) poprzez skrzyżowanie z ulicą Warszawską (013-KD81);
- 2) poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Warszawską (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 ochrony konserwatorskiej - teren dawnej osady Wonneberg;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i ust. 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) obszar objęty granicami Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania: modernizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleń;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa stanu technicznego oraz parametrów technicznych i estetycznych ulicy,

b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,

c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: jak w ust. 4, 7 i 10.

**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, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) w strefie ograniczeń nośników reklam - jak na rysunku planu, od skrzyżowania ulicy Białostockiej (014-KD81) z projektowaną ulicą tzw. Nową Warszawską (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2, 3,

c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) na części obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 6 pkt 1, jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu,

c) na pozostałym terenie części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

5) zieleń: kształtowana dowolnie, zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2.

**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:** nie ustala się.

### § 23.

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu :** 015.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,27 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy :** KD81 – teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy M. Kołodzieja.

**4. Parametry i wyposażenie :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,5 m do 28 m – jak na rysunku planu;
- 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 Warszawską (014-KD81).

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

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody :** nie dotyczy.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** nie dotyczy.

**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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleni: kształtowana dowolnie.



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**: nie ustala się.

## § 24.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

1. **Numer terenu** : 016.
2. **Powierzchnia terenu**: 0,34 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy** : KD80 – teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy M. Kołodzieja.
4. **Parametry i wyposażenie** :
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,5 m do 22 m – jak na rysunku planu;
  - 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 M. Kołodzieja (015-KD81).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** : nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** : nie dotyczy.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : nie dotyczy.
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, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust.7;
  - 4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,

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

5) zieleń: kształtowana dowolnie.

**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:** nie ustala się.

## **§ 25.**

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017-KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1845.**

**1. Numer terenu : 017.**

**2. Powierzchnia terenu : 0,26 ha.**

**3. Klasa i nazwa ulicy :** KD83 – teren ulicy głównej - fragment alei Armii Krajowej (łąącznica).

**4. Parametry i wyposażenie :**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 19 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 13;

3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :** zgodnie z ust. 13.

**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 ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratunkowych badań archeologicznych.

**7. Zasady ochrony środowiska i przyrody :** nie dotyczy.

**8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :** nie dotyczy.

**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, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
- 4) urządzenia techniczne:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: kształtowana dowolnie.

**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:** teren stanowi integralną część pasa drogowego alei Armii Krajowej położonego poza granicami planu. Na jego obszarze zakłada się wykonanie fragmentu łącznicy zjazdowej z aleją Armii Krajowej o przekroju jednojezdniowym (jeden pas ruchu). Aleja Armii Krajowej posiada powiązanie z układem zewnętrznym poprzez węzeł z Obwodnicą Zachodnią Trójmiasta (poza granicami planu) oraz poprzez skrzyżowanie z ulicą Łostowicką (poza granicami planu).

**14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

## **§ 26.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku (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).

## **§ 27.**

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko - rejon ulic Warszawskiej, Cedrowej i trasy Armii Krajowej w mieście Gdańsku, uchwała nr LII/1589/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 22, poz. 212 z dnia 10.02.2003r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko - rejon ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr III/30/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 grudnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 11, poz. 110 z dnia 22.01.2005 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Łódzkiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XIV/450/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 155, poz. 2814 z dnia 10.12.2003r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Jabłoniowej, Warszawskiej i Trasy Armii Krajowej w mieście Gdańsku, uchwała nr XVI/491/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 4 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 157, poz. 3017 z dnia 11.12.2003r.).

### **§ 28.**

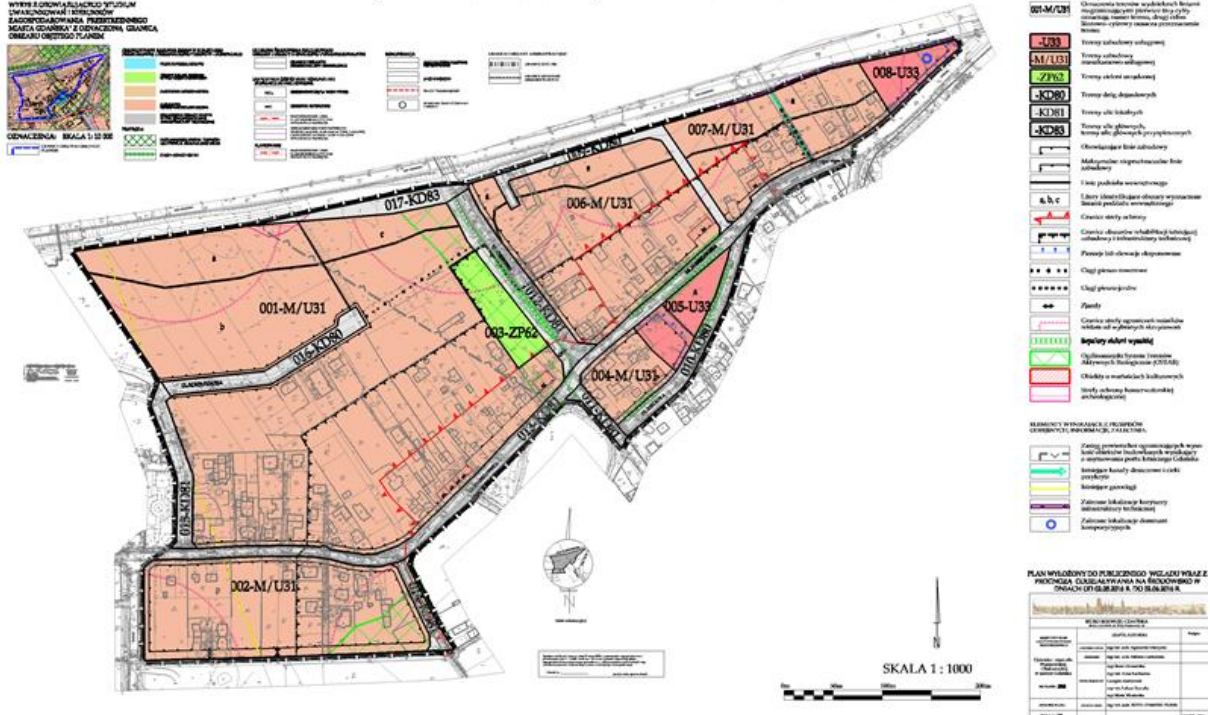
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 Uchwały Nr XXVI/680/16  
 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2016 r. w  
 sprawie uchwalenia miejscowego planu  
 zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko  
 rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej  
 w mieście Gdańsku

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO -1845  
 REJON ULICY WARSZAWSKIEJ I BIAŁOSTOCKIEJ W MIEŚCIE GDĄSKU**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/680/16  
Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2016 r. w  
sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko  
rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej  
w mieście Gdańsku

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 2 maja do 2 czerwca 2016 r.

**I.** Uwaga złożona pismem z dnia 30 maja 2016r. przez **Panią Krystynę Raczyńską (Specjalistyczny Gabinet Lekarski)** z siedzibą przy ul. Wyczółkowskiego 63 w Gdańsku następującej treści:

- 1) W projekcie planu (chodzi o działkę nr.100/11 obr. 75 w terenie 007-M/U31, w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, która stanowi 60% powierzchni nieruchomości) wyłącza się lokalizowanie szpitali obok domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. W planowanej inwestycji „szpital jednego dnia” wykonuje się operacje nie wymagające długotrwałej hospitalizacji. Wnioskuje się o zmianę (zróznicowanie lub rozszerzenie) zapisu dotyczącego „szpitala” - jako funkcji wyłączonych w ww. obszarze, aby za zgodny z planem mógł zostać uznany „szpital jednodniowy”.

Wniosek składający uwagę uzasadnia następująco:

Narzucanie zapisów dla realizacji tak specyficznej usługi wymusi dodatkowe koszty dla inwestycji.

Ponadto w 2009r. dla ww. działki uzyskano pozwolenie na budowę na budynek mieszkalny w odległości ok. 15m od granicy działki, przy obecnie proponowanej linii podziału terenu na część „a”, która jest wyznaczona w odległości ok. 45 m od tej granicy.

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

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2015r. poz.618) świadczeniami szpitalnymi są także świadczenia udzielane z zamiarem zakończenia ich udzielania w okresie nieprzekraczającym 24 godzin. Przedsiębiorstwo podmiotu leczniczego (również obiekt wymieniony w uwadze), w którym wykonuje się działalność leczniczą w rodzaju świadczenia szpitalnego stanowi szpital.

Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Projekt planu zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) musi być sporządzony zgodnie z przepisami odrębnymi i określa się w nim obowiązkowo m.in. zasady ochrony środowiska, kształtowania zabudowy, sposoby zagospodarowania

terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Klimat akustyczny, m.in. dla szpitali, niezależnie od obowiązującego planu, regulują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232). Zatem ograniczenia wprowadzone w planie w § 9 ust. 11 pkt 3 wynikają z powyższych obowiązków nałożonych na organ sporządzający plan przez ustawodawcę. Brak jest natomiast podstaw prawnych umożliwiających złagodzenie zapisów hałasowych dla „szpitali jednego dnia”.

Należy zauważyć, że zapisy przedmiotowego projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego zakazu budowy obiektów chronionych akustycznie, a jedynie warunkują ich lokalizację od warunków klimatu akustycznego w środowisku w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

W przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem „a” w ramach zagospodarowania działki możliwe będzie zastosowanie zabezpieczeń akustycznych i realizacja wybranego typu zabudowy chronionej, w tym szpitala.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Warszawskiej, Cedrowej i trasy Armii Krajowej w mieście Gdańsku, nr. 1810 z 2002r., określono jedynie maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy - w odległości ok. 15m, gdyż w ówczesnym stanie prawnym obowiązywały inne przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem, ponadto nie dysponowano mapami akustycznymi i strefa specjalnych ograniczeń, jak w przedmiotowym projekcie planu, nie była wyznaczona.

**II. Uwagi złożone pismem z dnia 31 maja 2016r. przez Państwo: XY\* , XY\* i XY\* następującej treści:**

2) W projekcie planu (chodzi o teren: 001-M/U31) powinien znaleźć się zapis o ochronie akustycznej w postaci ekranu na działce drogowej al. Armii Krajowej wzdłuż południowej granicy tej działki, ponieważ w 2003r. zwiększono prędkość dopuszczalną z 80 km na 100 km/h, co zwiększyło hałas od transportu kołowego.

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

#### **Uzasadnienie:**

Pas drogowy Alei Armii Krajowej znajduje się poza granicami procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym zapis dotyczący ewentualnej realizacji urządzeń technicznych ochrony akustycznej nie może zostać w nim zastosowany. Kwestie zabezpieczeń akustycznych terenu 001-M/U31 reguluje stosowny zapis § 9 ust. 11 pkt 3. Podnoszona w uwadze, obecnie obowiązująca, dopuszczalna prędkość na Alei Armii Krajowej nie podlega regulacjom z zakresu planowania przestrzennego - zależy od zarządcy drogi, może w przyszłości ulec obniżeniu w związku z realizacją łącznic do ulicy Cedrowej.

3) W nawiązaniu do ustaleń obowiązującego mpzp nr 1810 (teren 001-31), gdzie zastosowano ograniczenie budownictwa mieszkaniowego jedynie do pasa 10 m od granicy terenu drogowego al. Armii Krajowej, wnioskuję się o zmniejszenie obszarów „a” i „c” wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego poprzez przesunięcie w kierunku północnym linii prognozowanego hałasu z 68 dB na 70 dB, co pozwoli na efektywniejszą i bardziej elastyczną zabudowę terenu.

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

#### **Uzasadnienie:**

Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Projekt planu zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) musi być sporządzony zgodnie z przepisami odrębnymi i określa się w nim obowiązkowo m.in. zasady ochrony środowiska, kształtowania zabudowy, sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Klimat akustyczny, niezależnie od obowiązującego planu, regulują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232). Zatem ograniczenia wprowadzone w planie w § 9 ust. 11 pkt 3 wynikają z powyższych obowiązków nałożonych na organ sporządzający plan przez ustawodawcę.

Należy zauważyć, że zapisy przedmiotowego projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego zakazu budowy obiektów chronionych akustycznie, a jedynie warunkują ich lokalizację od warunków klimatu akustycznego w środowisku w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

W przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, również na terenach oznaczonych symbolami „a” i „c”, możliwa będzie realizacja wybranego typu zabudowy chronionej akustycznie.

W celu ochrony akustycznej m.in. terenu 001-M/U31 w jego granicach może być zrealizowany ekran akustyczny np. w postaci wału ziemnego stanowiący atrakcyjny element zagospodarowania terenu.

Nie jest możliwe przesunięcie przebiegu linii ograniczającej obszary „a” i „c” (w terenie 001-M/U31) do izofony 70dB, ponieważ, zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 roku w sprawie jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zabudowa mieszkaniowa może być realizowana na terenach, na których dopuszczalny poziom hałasu w środowisku osiągnąć może 70dB tylko w strefie śródmiejskiej (definicja w rozporządzeniu), co nie dotyczy przedmiotowego terenu.

Obszary „a” i „c” wyznaczone liniami podziału wewnętrznego (w terenie: 001-M/U31) stanowią jedynie informację o prognozowanym zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na poziomie 68 dB, który warunkuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a ostateczne zagospodarowanie terenu musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych obowiązujących na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

- 4) Z powodu znacznego nachylenia terenu i małej chłonności podłoża iłowo-gliniastego wnioskuje się o zwiększenie „współczynnika spływu: wód opadowych z proponowanego 0,25 (§ 9 pkt 17.1) do 0,35-04 (jak dla terenów 004 czy 008). Teren jest narażony na szkody przy dużych opadach. Zachodzi konieczność efektywniejszego odprowadzania wód do kanalizacji deszczowej.

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

#### **Uzasadnienie:**



Obszar całego planu położony jest w zlewni Kanału Raduni. Celem ograniczenia zagrożenia powodzią, na wniosek Gdańskich Melioracji, odpływ jednostkowy z całej zlewni Kanału należy zachować bez zmian, jak w stanie istniejącym. Współczynnik spływu został obliczony dla całego terenu 001-M/U31 o powierzchni 10,96 ha, którego przeważającą część stanowi powierzchnia zielona, stąd współczynnik spływu wyniósł 0,25. Konieczne jest zatem przetrzymanie na terenie wymaganej ilości wód opadowych i odprowadzenie ich w późniejszym czasie. Możliwe jest wykorzystanie zgromadzonych wód na potrzeby własne np. podlewanie ogrodu.

5) Wnioskuje się o dopuszczenie budowy wolnostojących garaży kilkupoziomowych, które mogą stanowić ochronę akustyczną od drogi w terenie 001-M/U31.

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

**Uzasadnienie:**

Projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2016 roku do 2 czerwca 2016 roku nie wyklucza sytuowania parkingów kubaturowych w ww. terenie.

\* 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.

Załącznik Nr 3 Uchwały Nr XXVI/680/16  
Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2016 r. w  
sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko  
rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej  
w mieście Gdańsku

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

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

1. Karta terenu nr 009 - KD80, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 350 m
2. Karta terenu nr 017 – KD83, teren ulicy głównej – nowoprojektowany fragment łącznicy Alei Armii Krajowej, o przekroju jedna jezdnia jeden pas ruchu wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 130m

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.

Przewidywany koszt realizacji ulic:

- dojazdowych – 875 000 zł
- głównych – 1 500 000 zł

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

**II. BUDOWA SIECI MAGISTRALNYCH:**

1. karty terenu nr 007-M/U31; 008-U33: budowa kablowej sieci elektroenergetycznej 110kV biegnącej wzdłuż Alei Armii Krajowej. Długość odcinka w obrębie planu: ok.15 m.
  - realizacja finansowana z budżetu właściciela sieci oraz z funduszy strukturalnych UE,

- możliwość finansowania lub współfinansowania poprzez zainteresowanych inwestorów na podstawie umowy,
- uwarunkowaniem zewnętrznym jest wykonanie pozostałych odcinków sieci o długości łącznej ok.1350 m oraz GPZ Szadółki.

## UZASADNIENIE

### Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku. [nr planu 1845]

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XII/290/15 z dnia 25 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 1845].

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni około 23,7 ha, położony jest na Ujeścisku, na terenie dawnej wsi Ujeścisko, graniczy:  
od północy: z aleją Armii Krajowej,  
od zachodu ulicami: M. Kołodzieja i Piotrkowską,  
od południa rezerwą ulicy tzw. Nowej Warszawskiej,  
od południowego-wschodu ulicami: Warszawską i Kielecką.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Celem sporządzenia planu jest zmiana zapisów dotyczących: ograniczenia powierzchni maksymalnej usług do 30% (zniesienie zapisu umożliwi realizację na całej działce np. przedszkoli, zgodnie z wnioskiem); zniesienie minimalnych podziałów na działki budowlane - przywrócenie możliwości realizacji małych domów - do 4 mieszkań włącznie, wykluczonych w związku ze zmianą definicji budynku jednorodzinnego w prawie budowlanym;  
- zarezerwowanie terenu dla realizacji łącznicy ulicy Cedrowej z aleją Armii Krajowej, co usprawni obsługę transportową terenu.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązują cztery plany miejscowe Ujeścisko:  
– rejon ulicy Jabłoniowej, Warszawskiej i Trasy Armii Krajowej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1809 z 2003 r.,  
– rejon ulicy Warszawskiej, Cedrowej i trasy Armii Krajowej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1810 z 2002 r.,  
– rejon ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1811 z 2002 r.,  
– rejon ulicy Warszawskiej i Łódzkiej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 1812 z 2003 r.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i struktura władania**

W granicach opracowania mieszczą się budynki mieszkaniowo-usługowe z przewagą zabudowy niskiej, jednorodzinnej, w tym historycznej zabudowy dawnej wsi Ujeścisko. Część północno-zachodnia w rejonie ul. Kołodzieja pozostała niezagospodarowana (od zachodu teren ten graniczy z nowopowstającym osiedlem wielorodzinnym Słoneczne Wzgórze). W centralnej części obszaru objętego projektem planu (przy ul. Cedrowej),

położony jest dawny cmentarz ewangelicki, natomiast w rozwidleniu ulic Warszawskiej i Kieleckiej –boisko. W obszarze tym przeważają grunty prywatne.

## **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 mieszkaniowo-usługowa. W Studium diagnozuje się, że osiedle Ujeścisko obok Szadółek rozwija się najbardziej dynamicznie. Jednak nadal brak jest obiektów usługowych, co decyduje o sypialnianym charakterze dzielnicy (SUIKZP m. Gdańska, s. 29). Ponadto w ramach wprowadzenia nowej zabudowy należy uwzględnić sukcesywną rehabilitację i porządkowanie istniejących ruralistycznych układów osadniczych z zachowaniem i podkreśleniem ich indywidualnego, historycznego charakteru (s.94).

Przedmiotowy plan miejscowy odpowiada na zapotrzebowania wynikające z powyższych uwarunkowań i realizuje ww. kierunki.

W części północnej obszaru objętego planem, Studium przewiduje dla tego obszaru przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, a projekt planu ustala tu funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz wyłącznie usługowej.

Korekcie poddano zasięg OSTAB- zawężono jego struktury do wielkości byłego cmentarza i ograniczono jego zasięg w kierunku północnym do styku z planowaną łącznicą alei Armii Krajowej. Ponadto nie włączono w granice OSTAB pasa drogowego ulic Warszawskiej, Łódzkiej i Kieleckiej, a w rejonie ulicy Białostockiej zawężono jego zasięg do terenów niezabudowanych. Wprowadzone zmiany urealniły zasięg terenów zieleni do objęcia ochroną OSTAB oraz możliwości ich kształtowania.

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 obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Od strony istotnych przestrzeni publicznych ustalone zostały pierzeje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia budynków. Ponadto w planie została wydzielona przestrzeń publiczna za pomocą linii podziału wewnętrznego, w której zakazuje się umieszczania miejsc postojowych, które zaleca się lokalizować wzdłuż ulic. W rejonie poszerzenia przestrzeni publicznej (tzw. otwarcia urbanistycznego) – w rejonie węzła ul. Havla i Warszawskiej wskazana została lokalizacja dopuszczalnej dominanty kompozycyjnej.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Odrębne ustalenia wprowadzono dla strefy ochrony konserwatorskiej.

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

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

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz jej naturalnego ukształtowania m.in. poprzez zachowanie pocmentarnego parku, istniejących szpalerów przyulicznych.

W projekcie planu niewielkiej korekcie, względem planu obowiązującego, poddano zasięg Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Warunki klimatu akustycznego w granicach analizowanego projektu planu ulegną miejscowym zmianom zarówno w wyniku realizacji ustaleń, jak również w konsekwencji prognozowanego zwiększenia ruchu samochodowego na alei Armii Krajowej oraz Cedrowej, ulicy Warszawskiej i Łódzkiej (po realizacji łącznicy). Ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej dla nowej zabudowy.

Natomiast realizacja planowanej ulicy tzw. Nowej Warszawskiej (poza jego granicami) spowoduje zwiększenie natężenia ruchu i pogorszenie warunków akustycznych w jej rejonie ale skutkować będzie poprawą komfortu zamieszkiwania przy ulicy Warszawskiej. Ponadto celem zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania w planie ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców budynków wielorodzinnych o powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań.

W projekcie planu zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji.

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

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

Centralna część obszaru objętego projektem planu, wzdłuż ulicy Warszawskiej i Kieleckiej, objęta została strefą ochrony konserwatorskiej – jako teren dawnej osady Wonneberg, w obrębie której występują obiekty o wartościach kulturowych, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Zgodnie z projektem planu nowa zabudowa musi nawiązywać do zabudowy historycznej - zachowanych budynków o wartościach kulturowych, dawnej osady Wonneberg i powinna być realizowana z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów. Ponadto w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu wsi.

Fragment terenu w północno-zachodniej części objęty został strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w obrębie której wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Przy ulicy Cedrowej znajduje się dawny cmentarz ewangelicki i jego relikty w postaci fragmentów nagrobków. Zgodnie z zapisami projektu planu teren ten należy uporządkować i zachować w formie parku pocmentarnego.

## **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, elewacji o podwyższonej

izolacyjności akustycznej oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. 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 dopuszczenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Niewielka intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej ważnej części dzielnicy.

W promieniu 1 km od obszaru objętego planem jest zameldowanych aż około 15 tys. osób. Realizacja ustaleń planu zwiększy ożywienie gospodarcze obszaru i polepszy dostępność do usług, powstaną również nowe miejsca pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty prywatne. Tereny publiczne obejmują głównie przestrzenie i obiekty publiczne - przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczących tych gruntów, realizując politykę przestrzenną Miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie dróg dojazdowych i drogi głównej w postaci łącznicy Alei Armii Krajowej. Ponadto zarezerwowano teren przestrzeni publicznych (na obszarze wydzielonym linią wewnętrznego podziału i oznaczonego literą „a” w terenie 005-U33 oraz park 003-ZP62). Tym samym w projekcie planu uwzględniono wniosek Rady Dzielnicy, w którym dopuszczono miejsce do organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych.

Ponadto w terenie 001-M/U31 w zachodniej części obszaru planu pomiędzy ulicami M. Kołodzieja a Cedrową ustalono ciąg pieszy.

**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 technicznej.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Warszawska (013-KD81) wraz z istniejącymi ulicami. Z uwagi na realizację łącznic

ulicy Cedrowej z trasą W-Z (017-KD83) zaistniała konieczność rezerwy dodatkowego dojazdu w postaci drogi 009-KD80.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Białostockiej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że zniesienie wprowadzonych obowiązującym planem miejscowym proporcji funkcji usługowej oraz wymogu minimalnej powierzchni działek budowlanych nie wpłynie negatywnie na użytkowe obszaru oraz jego sąsiedztwa, a przeciwnie - umożliwi realizację pożądaných usług np. przedszkoli. Teren objęty projektem planu jest dobrze skomunikowany i stanowi istotny dla dzielnicy obszar funkcjonalny, dlatego umożliwienie zabudowy usługowej jest tu pożądané gdyż wpłynie na poprawę funkcjonowania osiedla Ujeścisko i będzie sprzyjało integracji mieszkańców.

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

Zniesienie ograniczenia powierzchni funkcji usługowej realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez tramwaj oraz system autobusów miejskich. Po realizacji projektowanej ul. Nowej Warszawskiej wraz z nową linią tramwajową dostępność jeszcze się poprawi.



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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Na przedłużeniu ulicy M. Kołodzieja do ulicy Cedrowej został wyznaczony ciąg pieszo-rowerowy stanowiący najdogodniejsze dojście (i dojazd rowerem) w kierunku parku (004-ZP62) oraz przejścia nad Trasą W-Z. W terenie 005-U33 wyznaczono przestrzeń publiczną dla mieszkańców osiedla Ujeścisko. Ponadto w terenach drogowych ustalono chodniki 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 istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – osiedla Ujeścisko, w której znajduje się obszar dawnej wsi Wonneberg. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do rewitalizacji obszaru. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych, szpalerów drzew, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż terenów w rejonie ul. Warszawskiej.

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

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

Ustalenia projektu planu generują ujemne skutki finansowe zawarte w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 – dla obszaru 1,96 ha, z czego 1,51 ha należy do Skarbu Państwa.

W projekcie planu dla całego obszaru planu ok. 4,2 ha (z czego ok. 3,9 ha nieruchomości gminnych) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji dróg, urządzenia parku oraz przestrzeni publicznej – miejsca do organizowania imprez kulturalno- rekreacyjnych, o powierzchni ok. 2 tys m<sup>2</sup>. Inwestycje te będą finansowane z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 0,46 ha przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 50 tys. m<sup>2</sup>, co może przełożyć się na 500-1100 nowych miejsc pracy (w zależności od programu funkcjonalnego) lub ok. 850 mieszkań.

### **III. PROCEDURA**

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

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 2 maja 2016 r. do 2 czerwca 2016 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie BRG w dniu: 19 czerwca 2016 r. o godz. 17.00 przybyła w sumie jedna osoba.

W wyznaczonym terminie, tj. do 16 czerwca 2016 r. do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

#### **2. Podstawa uchwalenia**

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

#### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Elżbieta Gackowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Łukasz Szynaka

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Anna Kucharska

mgr Maria Włodarska