

**UCHWAŁA NR LVII/1332/14  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 25 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulicy  
Kielnieńskiej przy torach II w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 z 2014 roku poz. 379, poz. 768), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072)

**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 Osowa rejon ulicy Kielnieńskiej przy torach II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2142) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 6,19 ha, położony w Osowej, na południe od ulicy Kielnieńskiej, pomiędzy terenem kolejowym linii Gdynia-Kościerzyna a ulicą Parterową, obejmujący niezagospodarowane działki pomiędzy ulicami: Willową i Rabatki.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;

2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:

a) właściciela podmiotu gospodarczego,

b) stróża lub

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

3) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą.

4) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°,

b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

5) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – 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;

6) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;

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

8) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
- c) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych;

9) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

10) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych 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;

12) **miejsce postojowe dla rowerów** - miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia.

Zaleca się:

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

### § 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

**M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

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

3. Tereny zabudowy usługowej:

**U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

**M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające tereny mieszkaniowe: M22 i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny zieleni i wód:

**ZP62 tereny zieleni urządzonej** tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

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

6. Tereny komunikacji:

1) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**

2) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**

3) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

7. Na terenach transportu drogowego: KD i KX, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

## § 4.

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

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

## § 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 strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN.2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
3.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
4.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1
5.	Motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
7.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
8.	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
9.	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
10.	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
11.	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
12.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
13.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
14.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN. 2	0
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2
16.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1
17.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN.0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
18.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN.1 z zastrzeżeniem	MIN. 0,1

			ust. 5	
--	--	--	--------	--

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

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

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

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

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

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

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

## § 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 008.

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

## § 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren zieleni urządzonej - skwer, zieleniec Parterowa.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie latarni, małej architektury, itp.), z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogową: z ciągu pieszo – jezdni 005-KX (odcinka ulicy Parterowej);
  - 2) parkingi: 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: odprowadzenie powierzchniowe;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu. Wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację. Dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
  - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura:
    - dopuszcza się,
    - wymóg realizacji ławek oraz placu zabaw dla dzieci;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
  - 5) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3 oraz ust. 11;
  - 6) inne: posadzka ciągów komunikacyjnych z nawierzchni umożliwiającą poruszanie się na rolkach i na rowerach.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: nie dotyczy.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym budowli i urządzeń umieszczonych na dachach.

17. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się lokalizację ścieżki dla rolkarzy i dzieci na rowerach.

## § 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,98 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M22 i tereny usługowe U33 bez ustalania proporcji między nimi.

4. Funkcje wyłączone:

1) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;

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

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: kształt dachu inny niż ustalony w ust. 7 pkt 8 dla nieruchomości przy ul. Kielnieńskiej 147.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz przesłaniania panoramy widokowej na Jezioro Wysockie, widocznej z punktu widokowego o którym mowa w § 13 ust. 13 pkt 2

3) ogrodzenie terenu nie może przesłaniać panoramy widokowej, o której mowa w pkt 2;

4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt.2;

5) na budynkach dopuszcza się lokalizację:

a) nośników reklamy na ścianach bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych, o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany,

b) szyldów, dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej;

6) zakaz lokalizacji nośników reklamy na ogrodzeniach;

7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formach małej architektury, a także innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym), z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 5.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - w odległości 3 m od skrajni wodociągu o średnicy 500 mm - jak na rysunku planu,

b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - jak na rysunku planu;

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

a) dla terenów ograniczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "a" - 30%

- b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 20%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- b) dla zabudowy usługowej 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:
- a) dla terenów ograniczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "a" - 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8
- b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4
- 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
- a) dla terenów ograniczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "a" - 176 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 172 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 12 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 5;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla wiatrolapów, ganków, werand, garaży oraz budynków gospodarczych – dowolny;
- b) dla pozostałej zabudowy - stromy, z zastrzeżeniem ust. 5.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kielnieńskiej (006-KD82, 008-KD82 i poza granicami planu) poprzez dwa zjazdy, w tym jeden w lokalizacji ustalonej - jak na rysunku planu, oraz jeden w lokalizacji zalecanej; od ulicy dojazdowej 007-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 kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) zieleń do utrzymania i wprowadzenia określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;



- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 4) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b":
  - a) zakaz makroniwelacji, za wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją obiektów kubaturowych,
  - b) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stateczność skarp.
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:
  - 1) dla działki o numerze ewidencyjnym 246 obręb 001 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 04.04.2013 roku) - 30%;
  - 2) dla pozostałego terenu - nie dotyczy.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w pasie sąsiadującym z terenami kolejowymi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3973 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) południowa część terenu jak na rysunku planu, 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, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym budowli i urządzeń umieszczonych na dachach.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) istniejący wodociąg o średnicy 500 mm – zakaz zabudowy w odległości do 3 m od skrajni wodociągu;
  - 2) istniejący tłoczny kanał sanitarny o średnicy 225 mm – zakaz zabudowy w odległości do 1,5 m od skrajni kanału;
  - 3) planowana przepompownia ścieków jak na rysunku planu;
  - 4) zakaz wprowadzania wód opadowych do gruntu - dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" .
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
  - 1) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
  - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
  - 3) teren w obrebie czynnych niezainwetaryzowanych układów drenażowych, warunkujących poziom wód gruntowych;
  - 4) zaleca się zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
  - 5) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" zaleca się poprzedzenie działalności inwestycyjnej badaniami geotechnicznymi, a w miarę potrzeb geologiczno-inżynierskimi określającymi warunki zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi;
  - 6) zalecana lokalizacja zjazdu jak na rysunku planu.

## § 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-M22** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 003.
2. Powierzchnia terenu: 3,53 ha.
3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
4. Funkcje wyłączone:
  - 1) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;
  - 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
  - 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>;
  - 3) na budynkach dopuszcza się lokalizację:
    - a) nośników reklamy na ścianach bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych, o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany,
    - b) szyldów, dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej;
  - 4) zakaz lokalizacji nośników reklamy na ogrodzeniach;
  - 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formach małej architektury, a także innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym), z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 5.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
    - a) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - w odległości 3 m od linii rozgraniczającej terenu ulicy Parterowej 005-KX - jak na rysunku planu,
    - b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
    - a) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - 30 %
    - b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 40 %
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,7 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7
  - 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
    - a) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" - 172 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
    - b) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - 173 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 12 m,
    - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 5;

- 7) formy zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza i szeregową;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla wiatrołapów, ganków, werand, garaży oraz budynków gospodarczych – dowolny,
  - b) dla pozostałej zabudowy - stromy;
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX (odcinka ulicy Willowej i ulicy Parterowej);
  - 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, z zastrzeżeniem ust. 13;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
  - 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 archeologicznej;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się:
    - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
    - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleń do utrzymania i wprowadzenia określona na rysunku planu;
  - 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 4) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a":
    - a) zakaz makroniwelacji, za wyjątkiem inwestycji związanych z realizacją obiektów kubaturowych,
    - b) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stateczność skarp.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: nie dotyczy.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w pasie sąsiadującym z terenami kolejowymi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3973 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) 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, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym budowli i urządzeń umieszczonych na dachach.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zagospodarowania wód opadowych w sposób mogący naruszyć stateczność skarp - dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" .
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) teren w obrebie czynnych niezinwetaryzowanych układów drenażowych, warunkujących poziom wód gruntowych;
  - 2) zaleca się zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
  - 3) dla terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" zaleca się poprzedzenie działalności inwestycyjnej badaniami geotechnicznymi, a w miarę potrzeb geologiczno-inżynierskimi, określającymi warunki zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi.

## § 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-M22** MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 004.
2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.
3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
4. Funkcje wyłączone:
  - 1) domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań;
  - 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7;
  - 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>;
  - 3) na budynkach dopuszcza się lokalizację:
    - a) nośników reklamy na ścianach bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych, o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany,
    - b) szyldów, dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej;
  - 4) zakaz lokalizacji nośników reklamy na ogrodzeniach;
  - 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formach małej architektury, a także innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym), z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna od strony ulicy Parterowej, w odległości 3 m od terenu 005-KX - 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: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,7 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7
- 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 171 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 12 m,
  - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 8) kształt dachu:
  - a) dla wiatrołapów, ganków, werand, garaży oraz budynków gospodarczych – dowolny;
  - b) dla pozostałej zabudowy - stromy.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo- jezdni 005-KX (odcinka ulicy Parterowej), od ulicy Rabatki (poza granicami planu);
  - 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
  - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
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: nie dotyczy.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym budowli i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

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

## § 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego (odcinek ulicy Willowej, odcinek ulicy Parterowej).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklamowe o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;

6) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 3;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Rabatki (poza granicami planu), od ulicy Parterowej (poza granicami planu), od ulicy Willowej (poza granicami planu);

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

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: część terenu – jak na rysunku planu – objęta strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;
  - 4) urządzenia techniczne:
    - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b) oraz ust. 16 pkt 3,
    - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
  - 5) zieleń: dopuszcza się.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: nie dotyczy.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym budowli i urządzeń umieszczonych na dachach.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## § 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006-KD82** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 006.
2. Powierzchnia terenu: 0,0018 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej (fragment ulicy Kielnieńskiej).
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 2,0 m jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: zgodnie z ust 13;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust 13;
  - 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: nie dotyczy.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się wolnostojące, o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>;
  - 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 realizuje się w sposób zamaskowany;
  - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. Stawka procentowa: nie dotyczy.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Kielnieńskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową. Ulica Kielnieńska powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Barniewicką i Juraty (poza granicami planu).
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

### § 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007-KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142

1. Numer terenu: 007.
2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej.
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 20,5 m jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
  - 4) wyposażenie minimalne: chodnik, place do zawracania.
5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kielnieńską (poza granicami planu).
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się wolnostojące, o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7;



- 4) urządzenia techniczne:
- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b) oraz ust. 12 pkt 3,
  - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: dopuszcza się.
11. Stawka procentowa: nie dotyczy.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) południowa część terenu jak na rysunku planu, 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, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym budowli i urządzeń umieszczonych na dachach.
13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wydzielonej jezdni i chodników;
  - 2) punkt widokowy o niepełnej panoramie, jak na rysunku planu.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

#### **§ 14.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2142**

- 1. Numer terenu: 008.
- 2. Powierzchnia terenu: 0,0023 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej – fragment ulicy Kielnieńskiej.
- 4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 2,5 m jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: zgodnie z ust 13;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust 13;
  - 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: nie dotyczy.
- 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
- 8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się wolnostojące, o powierzchni ekspozycyjnej do 18 m<sup>2</sup>;
  - 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 realizuje się w sposób zamaskowany;

- 5) zieleń: dopuszcza się.
11. Stawka procentowa: nie dotyczy.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Kielnieńskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową. Ulica Kielnieńska powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Barniewicką i Juraty (poza granicami planu).
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

#### **§ 15.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Osowa rejon ulicy Kielnieńskiej przy torach II w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

#### **§ 16.**

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kielnieńskiej przy terenach kolejowych w Osowej w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIII/1037/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 53 z 25.06.2001r., poz. 600 ).

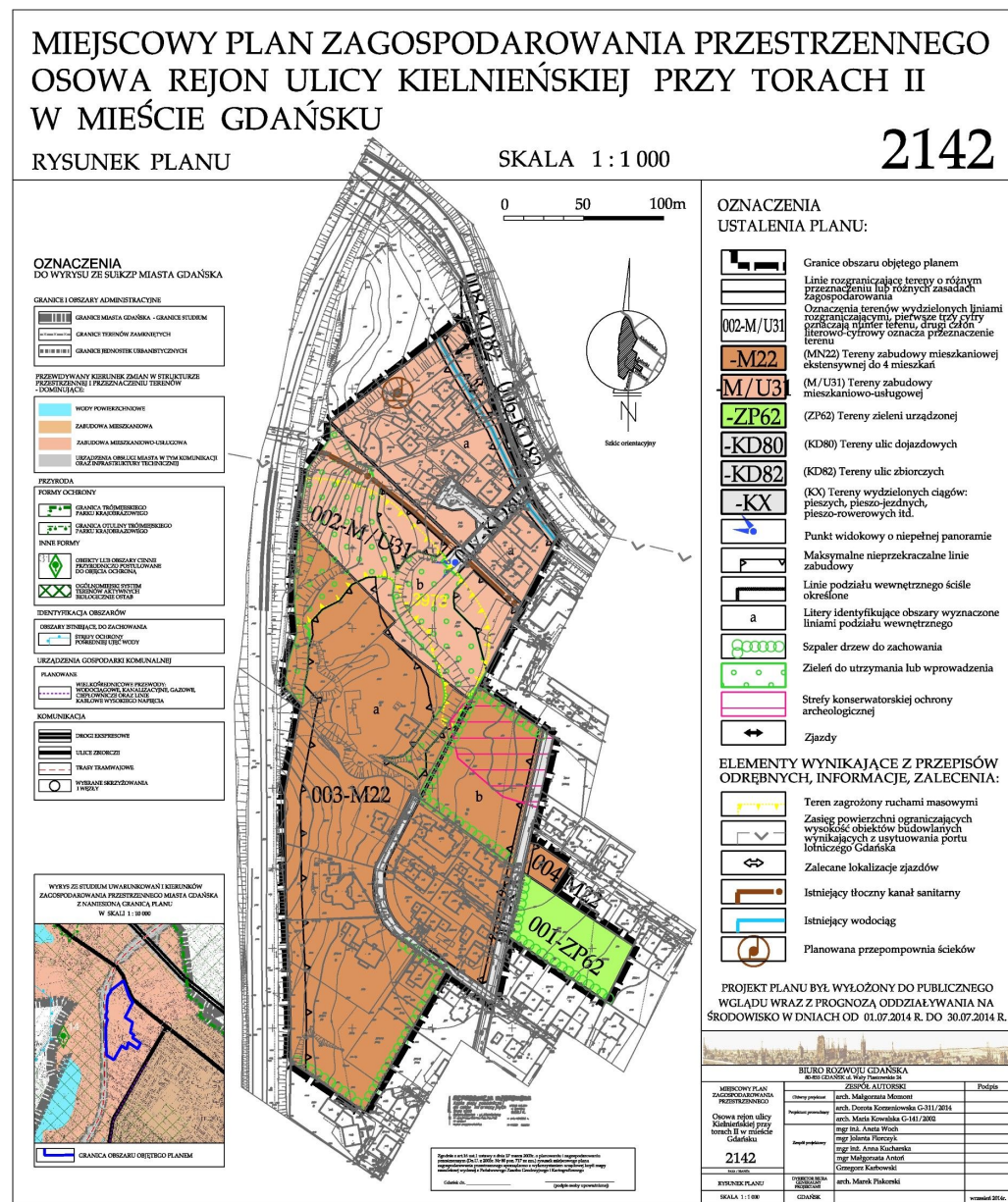
#### **§ 17.**

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 do Uchwały Nr LVII/1332/14  
Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2014 r. w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Osowa rejon ulicy Kielnińskiej przy torach II  
w mieście Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVII/1332/14  
Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2014 r. w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Osowa rejon ulicy Kielnieńskiej przy torach II  
w mieście Gdańsku

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa rejon ulicy Kielnieńskiej przy torach II w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01 lipca 2014 roku do 30 lipca 2014 roku. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 13 sierpnia 2014 roku wpłynęły następujące nieuwzględnione uwagi:

#### **I. Tadeusz Ściążko, Sopot - pismo z dnia 12.08.2014r. (wpłynęło 13.08.2014r.), który:**

1) wnosi o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działek nr 246 i 283 zgodnie z wnioskiem z 04.06.2014r., (tj. dla działki 283: linie zabudowy w odległości: 4m i 8m od granicy działki, a dla działki 246: 4m, 5m, 8m i ok. 20m od granicy działki)

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

#### **Uzasadnienie:**

Obszar możliwy do zainwestowania na ww. działkach wyznaczony został liniami zabudowy maksymalnie nieprzekraczalnymi z uwzględnieniem analizy spadków terenu oraz granic udokumentowanego terenu **zagrożonego ruchami masowymi ziemi** o numerze 3973 w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska, sporządzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2011r. Granica terenu zagrożonego obejmuje od 60% do 66% powierzchni przedmiotowych działek. Ponadto możliwość realizacji zabudowy na tym obszarze uzyskała **negatywną opinią Geologa Wojewódzkiego** na etapie uzgadniania projektu planu. Zdaniem organu opiniującego „nie powinno się planować zabudowy określonej w kartach terenu jako 002-M/U31 i 003-M22” ze względu, iż są to „obszary o skomplikowanej budowie geologicznej, dużym nachyleniu, są terenami osuwiskowymi, w tym z udokumentowanymi osuwiskami”. Przedłożona przez składającego uwagę opinia geotechniczna, potwierdziła „złożone warunki gruntowe” na tym obszarze.

**W związku z udokumentowaniem na ww. działkach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi oraz negatywną opinią Geologa Wojewódzkiego - rozszerzenie terenu na którym możliwa jest realizacja nowej zabudowy, wyznaczonego w projekcie planu liniami zabudowy maksymalnie nieprzekraczalnymi zgodnie z wnioskiem Pana T.Ś. jest nieuzasadnione.**

2) wnosi o zmniejszenie ustalonej 30%-owej stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości dla działki nr 246;

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

#### **Uzasadnienie:**

Dla przedmiotowej działki w projekcie planu został wyznaczony obszar możliwy do zainwestowania liniami zabudowy maksymalnie nieprzekraczalnymi. W stosunku do ustaleń z planu obowiązującego, obszar ten powiększono o dodatkowe ok. 114%, czyli zwiększono go ponad dwukrotnie, tak by uzyskać warunki zainwestowania zbliżone do działki sąsiadującej (wymienionej w pkt.1) o podobnych uwarunkowaniach. **W związku ze znaczną poprawą warunków zainwestowania przedmiotowej działki - nie ma podstawy do obniżenia ustalonej stawki procentowej w projekcie planu.**

3) neguje koncentrowanie zabudowy na niewielkim obszarze przedmiotowych działek, poprzez wyznaczenie linii zabudowy oraz ustalenie parametru intensywności na poziomie 0,4 przy zabudowie jednorodzinnej. Interpretuje to jako wymóg realizacji jednego domu jednorodzinnego o bardzo dużej powierzchni użytkowej (2.520m<sup>2</sup>);

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

#### **Uzasadnienie:**

W projekcie planu linie zabudowy maksymalnie nieprzekraczalne zostały ustalone na podstawie analizy spadków oraz granicy terenu zagrożonego wykazanego w Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi miasta Gdańska, 2011r. Linie tak wytyczono, aby zminimalizować zagrożenie osuwania się mas ziemi, odsunięto zabudowę możliwie najdalej od centrum obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi. Wymusi to pewną koncentrację zabudowy na działce, ale w ramach tego obszaru możliwa jest realizacja kilku niewielkich budynków. Ustalony w planie parametr maksymalny intensywności powinien zawierać sumę powierzchni całkowitych wszystkich tych budynków. Parametr ustalony na poziomie 0,4 jest to średni, najczęściej stosowany w planach miejscowych wskaźnik intensywności na terenach ekstensywnie zabudowanych, o charakterze jednorodzinym.

4) zarzuca nieaktualność mapy zasadniczej na podstawie której sporządzono projekt planu, przedstawiając mapę z pomiaru powykonawczego budynków;

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

#### **Uzasadnienie:**

Na potrzeby planu została sporządzona aktualizacja mapy zasadniczej. Kopia, z 4.04.2013r., na której bazuje projekt planu, pochodzi z Państwowego Zasobu Geodezyjno Kartograficznego, już po aktualizacji. W stosunku do przedłożonej przez pana T.Ś. kopii mapy zasadniczej z 28.06.2013r., z pomiarem powykonawczym realizowanych budynków mieszkalnych - przedstawia identyczną rzeźbę terenu w obszarze opracowania. Różnice stanowią jedynie nowo zrealizowane budynki, które widnieją na mapie z projektem planu jeszcze jako fundamenty.

**Te same wysokości punktów geodezyjnych i wartości na poziomicach, te same kierunki spadków i skarpy potwierdzają, iż mapa wykorzystana do celów planistycznych zawiera najbardziej aktualny obraz rzeźby terenu.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVII/1332/14  
Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2014 r. w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Osowa rejon ulicy Kielnieńskiej przy torach II  
w mieście Gdańsku

**Rozstrzygnięcie 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 007-KD80**, teren ulicy dojazdowej – ulica dojazdowa o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem i placami do zawracania, z uzbrojeniem – w zakresie poszerzenia jezdni i budowy chodnika - długość ok. 125 m

W skład uzbrojenia dróg wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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