



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27.12.2023 r.

Poz. 6099

### UCHWAŁA NR LXX/1801/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 listopada 2023 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olszynka - rejon ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olszynka - rejon ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1619) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 8,15 ha, położony w dzielnicy Olszynka, przy ul. Zawodzie. Granice planu stanowią od północnego-wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej, od strony zachodniej tereny zabudowy mieszkaniowej, produkcyjno-składowe oraz ogrody działkowe – ROD im. Stefana Żeromskiego, od strony południowo-wschodniej tereny kolejowe.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż  $30^\circ$ ,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż  $70^\circ$ , górna połać – pod kątem równym lub większym niż  $10^\circ$ , okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż  $30^\circ$ , nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

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

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

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

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

9) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodny tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
  - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
  - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 11) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – 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, zieleni izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleni towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem 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 place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 2) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej;**
- 3) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 4) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 5) **D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
3.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
4.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
5.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
6.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
7.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
8.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
9.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
10.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
11.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
12.	przychodnie, gabinety lekarskie – 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.2
13.	kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
14.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
15.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
16.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1

17.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
18.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
19.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

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

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

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

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

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

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) wolnostojących budynków usługowych,
- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,

- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

#### § 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) południowa część obszaru planu położona jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) północna część obszaru planu położona jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 4) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia od linii kolejowej wykorzystywanej do transportu substancji niebezpiecznych z rafinerii i portu.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 08.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

1. **Numer terenu:** 01.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,99 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** MN21 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - zawierającej domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące: w odległości 6 m od północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 4 m od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 17%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 10 m x 15 m,
  - b) minimalna odległość między budynkami: 15 m,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki;
- 9) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 08-KD80, od ulicy Zawodzie (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 ciepła;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji, o których mowa w ust. 11 pkt 3, oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płat strukturalny OSTAB;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) historyczny rów melioracyjny układu polderowego, jak na rysunku planu:

- a) zachowanie odkrytego koryta rowu odwadniającego; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowu w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny,
  - b) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;
- 4) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej wzdłuż rowu;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6.

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

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

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

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren.

#### **19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się zachowanie zadrzewień;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) zaleca się pokrycie połaci dachów materiałami matowymi, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego;
- 5) zaleca się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi tj. tynk, cegła, drewno;
- 6) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 7) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 8) teren odwadniany mechanicznie;
- 9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.



**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

1. **Numer terenu:** 02.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,62 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - zawierającej domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 4 m od południowo-zachodniej i południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 17%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 10 m x 15 m,
  - b) minimalna odległość między budynkami: 15 m, nie dotyczy dylatacji pomiędzy segmentami w zabudowie bliźniaczej,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki;
- 9) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 08-KD80, od ulicy Zawodzie (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 ciepła;
- 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) teren, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony zgodnie z ust. 17;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji, o których mowa w ust. 11 pkt 3, oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) historyczne rowy melioracyjne układu polderowego, jak na rysunku planu:
  - a) zachowanie odkrytego koryta rowów odwadniających; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny,
  - b) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;
- 4) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej wzdłuż rowów;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy Nowej Sandomierskiej (poza południowo-wschodnią granicą planu) i linii kolejowej zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach, w formie kominów; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6.

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.**

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren, jak na rysunku planu, objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od strony linii kolejowej;
- 2) południowo-wschodnia część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy Nowej Sandomierskiej (poza południowo-wschodnią granicą planu);
- 3) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren.

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się zachowanie zadrzewień;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) zaleca się pokrycie połaci dachów materiałami matowymi, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego;
- 5) zaleca się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi tj. tynk, cegła, drewno;
- 6) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 7) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 8) teren odwadniany mechanicznie;
- 9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-MN21 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYNKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

**1. Numer terenu:** 03.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,81 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** MN21- teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - zawierającej domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 17%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 10 m x 15 m,
  - b) minimalna odległość między budynkami: 15 m,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki;
- 9) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 07-KD80;
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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 ciepła;
- 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) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 2) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;

- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6.

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

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

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

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

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren.

#### **19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się zachowanie zadrzewień;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) zaleca się pokrycie połaci dachów materiałami matowymi, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego;
- 5) zaleca się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi tj. tynk, cegła, drewno;
- 6) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 7) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 8) teren odwadniany mechanicznie;
- 9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

**1. Numer terenu:** 04.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,28 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową ekstensywną - domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe oraz/lub zabudowę usługową, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 2) salony samochodowe z serwisem;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe.

**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, 11, 12;
- 2) wymóg lokalizacji usług w parterach budynków wzdłuż maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 07-KD80 a elewacjami budynków oraz w odległości 15 m od tej linii. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalnie nieprzekraczalne w odległości 4 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:
  - a) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7,
  - b) dla budynków mieszkalnych: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:
    - dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 350 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 9,
    - dla budynków mieszkalnych: 150 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna długość elewacji budynku usługowego i mieszkalno-usługowego wzdłuż maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy: 15 m,
  - c) minimalna odległość między budynkami: 15 m,
  - d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki;
- 9) minimalna powierzchnia użytkowa usług: 250 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 07-KD80;
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony zgodnie z ust. 17;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zielenią;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren.

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się zachowanie zadrzewień;
- 2) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 3) zaleca się pokrycie połaci dachów materiałami matowymi, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego;
- 4) zaleca się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi tj. tynk, cegła, drewno;
- 5) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 6) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 7) teren odwadniany mechanicznie;
- 8) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

**1. Numer terenu:** 05.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,84 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - zawierającej domy wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej jedno- lub dwumieszkaniowe z dopuszczeniem usług spełniających równocześnie poniższe warunki:

- 1) brak kolizji z funkcją mieszkaniową;
- 2) mieszczących się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.

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

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejące zagospodarowanie i funkcja na działce nr 299 obręb 114, dopuszcza się nadbudowę / rozbudowę, przebudowę zgodnie z ust. 7 oraz z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące: w odległości 6 m od północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne:
    - w odległości 4 m od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
    - w odległości 9 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 17%;



- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
  - a) maksymalny wymiar rzutu pojedynczego budynku: 10 m x 15 m,
  - b) minimalna odległość między budynkami: 15 m, nie dotyczy dylatacji pomiędzy segmentami w zabudowie bliźniaczej,
  - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy o nachyleniu połaci symetrycznym względem kalenicy pod kątem od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły i kolebki;
- 9) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 07-KD80, od ulicy dojazdowej 08-KD80;
- 2) miejsca do parkowania 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;
- 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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony zgodnie z ust. 17;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;
- 3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej;
- 4) budynek mieszkalny o wartościach kulturowych, położony przy ul. Zawodzie 23a - jak na rysunku planu; zasady ochrony: ochronie podlega historyczna bryła budynku oraz układ zabudowy wokół czworobocznego dziedzińca.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:
  - a) wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich,
  - b) dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu,
  - c) gatunki drzew charakterystycznych dla układu polderowego np. wierzbą białą;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy Nowej Sandomierskiej i linii kolejowej (poza południowo-wschodnią granicą planu) zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6.

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

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

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

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od strony linii kolejowej;
- 2) południowo-wschodnia część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od projektowanej ulicy Nowej Sandomierskiej (poza południowo-wschodnią granicą planu);
- 3) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren.

#### **19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) zaleca się zachowanie zadrzewień;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 4) zaleca się pokrycie połaci dachów materiałami matowymi, w kolorze naturalnego spieku ceramicznego;
- 5) zaleca się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi tj. tynk, cegła, drewno;

- 6) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 7) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych - zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 8) teren odwadniany mechanicznie;
- 9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

1. **Numer terenu:** 06.

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

3. **Przeznaczenie terenu:** D - teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej - Kanał "A".

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12.

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 dojazdowej 08-KD80, od ulicy Zawodzie (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12;
- 2) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich – zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;
- 4) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej wzdłuż rowu;
- 5) wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi dla eksploatacji rowu przeznaczyć pod zielenią niską.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

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

#### **16. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

**17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### **19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) kanał główny odprowadzający wody do pompowni „Olszynka”.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

**1. Numer terenu:** 07.

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

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

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,5 m do 22,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 08-KD80.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony zgodnie z ust. 13;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej;

- 3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji, o których mowa w ust. 7 pkt 3, oraz towarzyszącej im zieleni hydrogenicznej.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 3) historyczny rów melioracyjny układu polderowego, jak na rysunku planu:
  - a) zachowanie odkrytego koryta rowu odwadniającego; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowu w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny,
  - b) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu ponad linię wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;
- 4) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogenicznej wzdłuż rowu.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

**12. Stawka procentowa:** 30%.

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego;
- 2) dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1619**

**1. Numer terenu:** 08.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,26 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 39,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowania z ulicą Zawodzie (poza granicami planu).

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego Śródmieścia Gdańska od strony południowej i wschodniej;
- 3) teren położony w obszarze kulturowego krajobrazu otwartego Żuław Gdańskich - zachowanie elementów historycznego układu polderowego, w tym rowów melioracyjnych w ich historycznej lokalizacji, o których mowa w ust. 7 pkt 7, oraz towarzyszącej im zieleni hydrogeniczej.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:
  - a) wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich,
  - b) dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu,
  - c) gatunki drzew charakterystycznych dla układu polderowego np. wierzba biała;
- 4) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu;
- 5) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 6) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 7) historyczne rowy melioracyjne układu polderowego, jak na rysunku planu:
  - a) zachowanie odkrytych koryt rowów odwadniających; dopuszcza się miejscowe przykrycie rowów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i transportowej z równoczesnym zapewnieniem przepustów dla drobnej fauny,
  - b) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów ponad linią wody wyłącznie przy użyciu materiałów naturalnych z wykluczeniem zastosowania gabionów;
- 8) zapewnienie warunków rozwoju roślinności hydrogeniczej wzdłuż rowów, o których mowa w pkt 7.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: pas zieleni usytuowany wzdłuż linii rozgraniczającej teren, ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 3;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. **Stawka procentowa: 30%.**

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

- 1) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;
- 2) dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Olszynka - rejon ulicy Zawodzie 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 18. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olszynka rejon ulicy Modrej i ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku, uchwała nr XXII/420/12 z 26.01.20212 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 r., poz. 808).

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

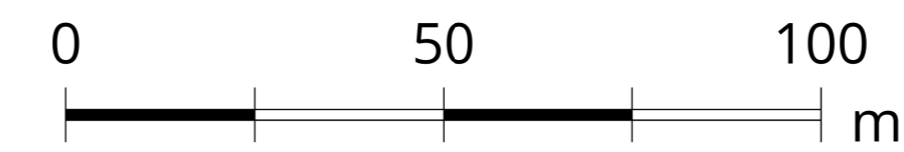
Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE W MIEŚCIE GDAŃSKU

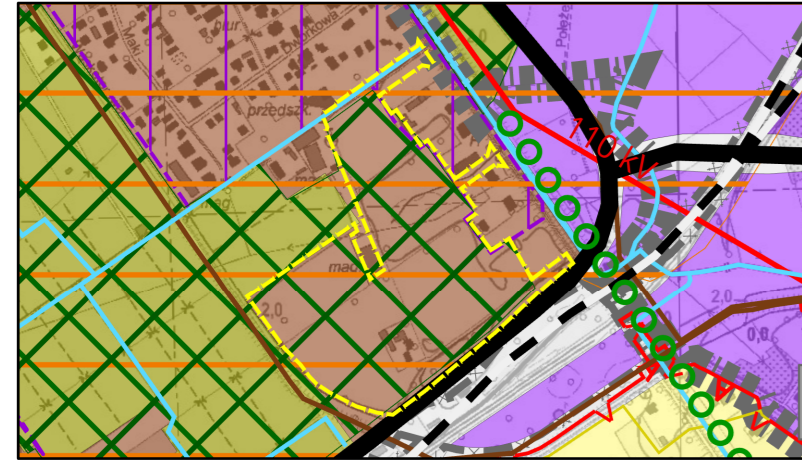
Skala: 1:1 000



1619

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX/1801/23  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA  
Z NAMIESIŃNIĄ GRANICĄ PLANU  
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE  
PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW  
- PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE  
I PROJEKTOWANE

OGRODY DZIAŁKOWE

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI  
PODSTAWOWYMITEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO  
-SKŁADOWY, TEREN PORTOWY

TEREN TRANSPORTU

WODY ŚRÓDLĄDOWE

OGÓLNOEJŚKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH  
BIOLOGICZNE (OSTAB)

PŁAT STRUKTURALNY

CIĄG ŁĄCZĄCY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

KRAJOBRAZ OTWARTY

OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONA  
ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA  
ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY  
PRZESTRZENNEJ

STREFA OCHRONY EKSPZYCJI

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

DROGA ZBIORCZA Z

LINIA KOLEJOWA

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

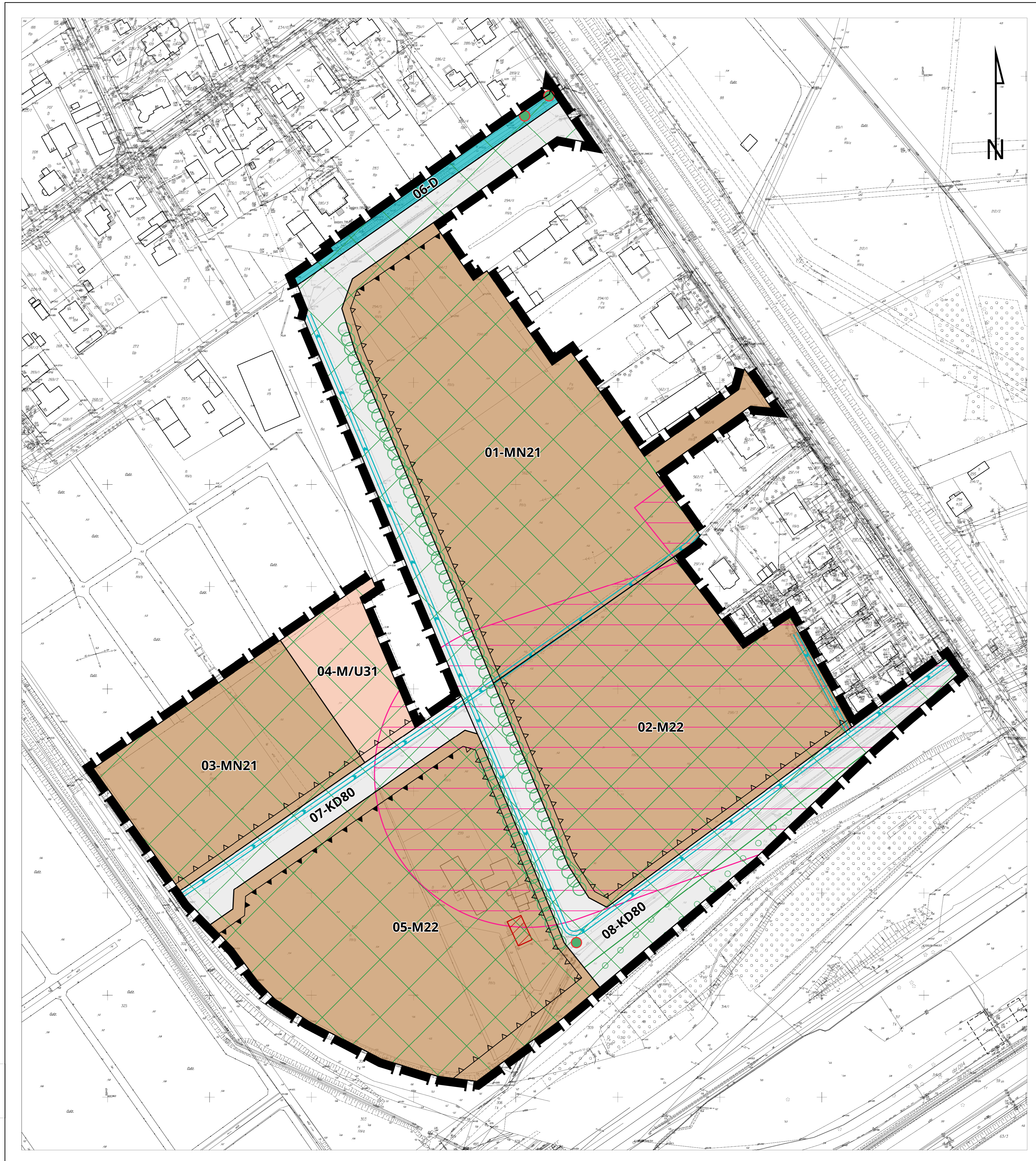
KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE  
LUB ZAMKNIĘTE)LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO  
NAPIĘCIAWIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD  
KANALIZACYJNY

GRANICA DOPUSZCZENIA INSTALACJI  
SŁONECZNYCH WOLNOSTOJĄCYCH NA  
TERENACH ROLNICZEJ PRZESTRZENI  
PRODUKCYJNEJ

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	mgr inż. arch. Wiesława Szermier
mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	mgr inż. arch. Monika Rościszewska
mgr inż. arch. Karolina Rogala	mgr inż. arch. Agata Łukaszewska
mgr inż. Alicja Gumielna	mgr inż. arch. Grażyna Opalińska
mgr inż. arch. Joanna Bober	mgr Anna Gralewska

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej  
z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

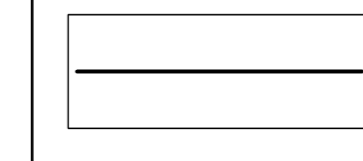
Gdańsk dn. \_\_\_\_\_ (podpis osoby upoważnionej)



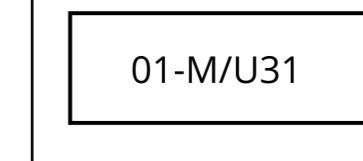
OZNACZENIA  
USTALENIA PLANU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



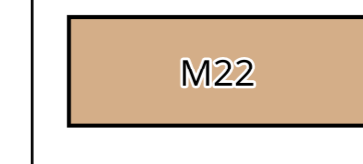
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU



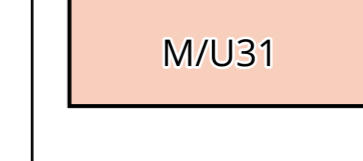
OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH  
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
- PIERWSZE DWIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU  
- DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA  
PRZEZNACZENIE TERENU



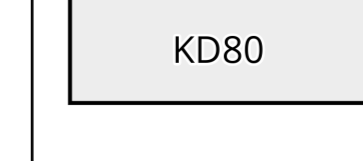
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ



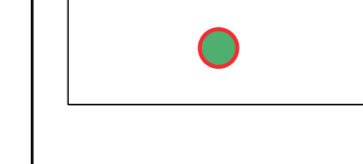
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ



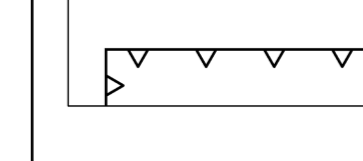
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



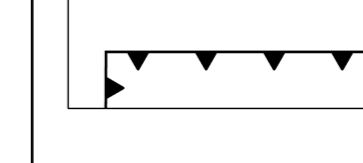
TERENY ULIC DOJAZDOWYCH

TERENY ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH, MELIORACJI  
I URZĄDZEŃ OCHRONY PRZECIWPÓDZIOWEJ

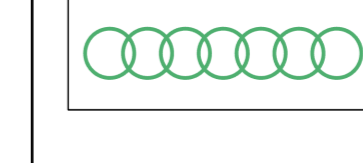
DRZEWA DO ZACHOWANIA



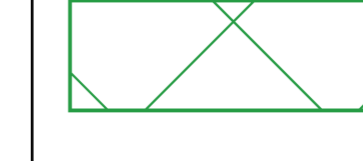
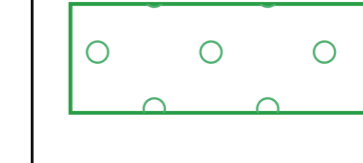
MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



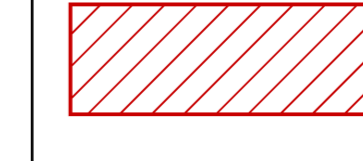
OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



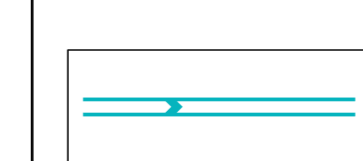
SZPALERY DRZEW

OGÓLNOEJŚKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH  
BIOLOGICZNE (OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE

ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA



OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

STREFY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY STANOWISK  
ARCHEOLOGICZNYCHELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH,  
INFORMACJE, ZALECENIAHISTORYCZNE ROWY MELIORACYJNE  
UKŁADU POLDEROWEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OLSZYŃKA - REJON ULICY ZAWODZIE  
W MIEŚCIE GDAŃSKU

1619

ul. Wąły Piastowskie 24  
80-855 Gdańsk  
www.brg.gda.pl  
GDAŃSK - 2023 r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermier	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Monika Rościszewska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Karolina Rogala	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Agata Łukaszewska	
	mgr inż. Alicja Gumielna	
	inż. Grażyna Opalińska	
	mgr inż. arch. Joanna Bober	
	mgr Anna Gralewska	

Projekt planu był wyłożony  
do publicznego wglądu  
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko  
w dniach od 04.09.2023 r. do 02.10.2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/1801/23  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2023 r.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 września 2023 r. do 2 października 2023 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 16 października 2023 r. do projektu planu wniesiono w 4 pismach 6 uwag.

### 1. Osoba fizyczna

Osoba składająca uwagę wnosi o rezygnację z ustalania terenu 08-KD80 przeznaczonego pod ulicę dojazdową. Zwraca uwagę, iż hałas generowany przez ruch samochodowy na tej drodze wpłynie negatywnie na warunki środowiskowe, mieszkaniowe, jak i na samo zdrowie mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Układ ulic dojazdowych w planie został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić obsługę drogową wszystkich działek ewidencyjnych objętych granicami opracowania. Ulica 08-KD80 będzie połączona z ulicą Zawodzie poprzez dwa skrzyżowania – w północnej oraz południowej części planu - tak aby zapewnić dogodną obsługę drogową oraz pieszą obszaru planu. Południowy odcinek ulicy 08-KD80 przebiega po terenie gminnym, w miejscu obecnie funkcjonującego dojazdu do nieruchomości na działce ewidencyjnej nr 299 obręb 114. Projektowane ulice mają zapewnić obsługę drogową zabudowy o niskiej intensywności, a prognozowany na nich ruch nie będzie generował wysokiego poziomu hałasu, powodującego ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości przyległych.

W planie zaprojektowano szpaler drzew wzdłuż odcinka drogi w osi północ-południe. Dodatkowo na odcinku wzdłuż południowej granicy planu ustalono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, która razem ze szpalerem przyczyni się do utrzymania pozytywnych warunków środowiskowych.

### 2. Osoba fizyczna

2.1. Osoba składająca uwagę wnosi o podwyższenie parametrów: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz rezygnację z określania minimalnej powierzchni działki w terenie 02-M22.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z polityką miasta wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” teren oznaczony w planie 02-M22 znajduje się w granicach płata strukturalnego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), gdzie powierzchnia biologicznie czynna wynosi co najmniej 70%. Podczas prac nad planem analizowano tereny sąsiadujące i na tej podstawie ustalono m. in. parametr powierzchni zabudowy. W pierwszej wersji planu przedstawionej do uzgodnień zaproponowano większe wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy przy jednoczesnym braku ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki. Parametry zostały zmienione na etapie ustawowych uzgodnień. Warunkiem uzgodnienia planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie ZN.5150.37.2022.MM z dnia 27.02.2023 r.) było ustalenie minimalnej wielkości działki oraz obniżenie wskaźników zabudowy do wielkości ustalonych w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu.

2.2. Osoba składająca uwagę wnosi o rozszerzenie zapisu kształtu dachu o dachy płaskie na parterowych częściach budynków.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Zapis dotyczący zasad kształtowania zabudowy, mówiący o kształcie dachu, został sprecyzowany na podstawie analizy sąsiadujących terenów oraz ich zapisów w obowiązującym mpzp Olszynka – rejon ulicy Modrej i ulicy Zawodzie w mieście Gdańsku. Określono tam „kształt dachu: stromy o nachyleniu połąci symetrycznym względem kalenicy pod kątem do 50 stopni”. Taki sam zapis pojawił się w pierwszej wersji projektu planu - wysłanej do uzgodnień. Warunkiem uzgodnienia planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie ZN.5150.37.2022.MM z dnia 27.02.2023 r.) było określenie zapisów dotyczących kształtu dachu budynków tak, jak ustalono w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu.

### 2.3. Osoba składająca uwagę wnosi o obniżenie stawki procentowej renty planistycznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

W Gdańsku zgodnie z art. 15 ustęp 1 punkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający plany ustala dla wszystkich terenów w objętych sporządzanymi planami 30%-ową stawkę opłaty planistycznej, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

W przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia mpzp postępowanie w sprawie określenia opłaty planistycznej wszczynane jest z urzędu, na podstawie obowiązku ustawowego określonego w art. 37 ust. 6 ustawy. Ustala się w nim, czy zachodzi bezpośredni związek przyczynowy między zmianą wartości nieruchomości a przyjętymi ustaleniami uchwalonego lub zmienionego planu (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 listopada 2016 r., II OSK 344/15). Jeśli takiego związku nie będzie, opłata nie zostanie naliczona. Właściciel nieruchomości ma prawo wystąpić do urzędu miasta o ustalenie przed zbyciem nieruchomości, w drodze decyzji, wysokości opłaty planistycznej (art. 37 ust. 7 ustawy o.p.z.p.).

Oznacza to, że ustalenie 30% stawki opłaty planistycznej we wszystkich terenach nie jest jednoznaczne z możliwością jej naliczenia wszędzie tam, gdzie została ona ustalona, ponieważ w terenach, dla których nie będzie wzrostu wartości wynikającego ze zmiany planu miejscowego opłata ta będzie zerowa.

### 3. Osoba fizyczna

Osoba składająca uwagę jest przeciwna wprowadzeniu w projekcie planu nowej zabudowy w okolicy ulicy Zawodzie z uwagi na to, iż jest to teren gliniasty i zalewowy. Ponadto znajduje się w bliskiej odległości od torów kolejowych, co zdaniem wnioskodawcy nie przemawia za zabudową mieszkaniową. Proponuje, aby obszar objęty planem przeznaczyć pod teren rekreacyjny.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z polityką miasta wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” obszar objęty granicami planu przeznaczony jest pod tereny mieszkaniowe. Studium jest dokumentem nadrzędnym wobec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z wytycznymi zawartymi w studium. Dodatkowo działki ewidencyjne objęte granicami planu w większości stanowią własność osób fizycznych.

Tworzenie terenów rekreacyjnych na działkach prywatnych wiąże się z wywłaszczeniem przez miasto gruntów na cel publiczny. W niedalekiej odległości od obszaru objętego planem (około 1 km) dostępny jest teren zieleni urządzonej Park Opływu Motławy, który zaspokaja potrzeby mieszkańców tej okolicy, zatem wydatkowanie środków z budżetu miasta na ten cel jest nieuzasadnione.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w piśmie GD.RPP.610.66.2023.IJ z dnia 28.02.2023 r. potwierdził, że zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego teren objęty projektem planu znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo Wodne. Dodatkowo, w projekcie planu, zawarto informacje odnośnie położenia terenów w obszarze zagrożenia powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych oraz o występującym wysokim poziomie wód gruntowych. W sąsiedztwie obszaru planu, w takich samych uwarunkowaniach środowiskowych, funkcjonuje od lat zabudowa mieszkaniowa.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W piśmie oprócz ww. uwag zawarte zostały pytania nie dotyczące zakresu projektu planu. W związku z powyższym nie stanowią one uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organy gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

#### 4. Osoba fizyczna

Osoba składająca uwagę wnosi o uwzględnienie przedłużenia ulicy Wąskotorowej do projektowanej drogi dojazdowej 07-KD80. Pozwoliłoby to na połączenie istniejącej zabudowy w północnej części ulicy Wąskotorowej z nowymi terenami inwestycyjnymi. Skróciłoby to drogę do przeprawy mostowej w ulicy Zawodników. Ponadto połączenie to pozwoliłoby na korzystanie z nowo projektowanych terenów usługowych (teren 04-M/U31) większej grupie mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

##### **Uzasadnienie:**

Ulica Wąskotorowa obecnie kończy się na skrzyżowaniu z ulicą Maki, przy bramie wjazdowej na teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Stefana Żeromskiego. Przedłużenie ulicy należałoby zabezpieczyć na obszarze znajdującym się poza południowo-zachodnią granicą planu. Zapewnienie rezerwy terenowej pod przedłużenie ulicy Wąskotorowej nie jest możliwe w granicach sporządzanego planu i wymagałoby rozszerzenia zakresu opracowania o tereny ROD, na których obecnie nie przewiduje się zmiany przeznaczenia.

Niemniej projekt planu został przygotowany w taki sposób, aby w stanie istniejącym zapewnić dostępność pieszą do obszaru planu, a w przyszłości było również możliwe powiązanie drogowe z terenami poza południowo-zachodnią granicą. Pas drogowy ulicy dojazdowej 07-KD80 został zaprojektowany do samej granicy planu, dzięki czemu zapewnione jest bezpośrednie dojście piesze oraz obsługa drogowa obszaru poza południowo-zachodnią granicą. Na ten moment, ze względu na nieprzelotowy charakter drogi 07-KD80, na końcu ulicy przewidziano miejsce pod realizację placu do zawracania. W przyszłości, jeżeli ulica Wąskotorowa zostanie przedłużona, wówczas w miejscu placu do zawracania możliwe będzie wykonanie skrzyżowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/1801/23  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 30 listopada 2023 r.

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

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

1. **Karta terenu nr 07-KD80**, teren ulicy dojazdowej – ulica o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 170 m.

2. **Karta terenu nr 08-KD80**, teren ulicy dojazdowej – ulica o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 710 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi 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**

**Karta terenu nr 06-D** – poszerzenie odcinka głównego rowu „A” – łączna długość rowu w obrębie planu - około 140 m.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/1801/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**