

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki rejon ulicy tzw. Nowej Politechnicznej i Piekarnicznej w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237 Nr220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz 124, Nr 75 poz 474, Nr 106 poz 675, Nr 119poz. 804, Nr 130 poz 871,Nr 149 poz.996, Nr155 poz.1043, z 2011r Nr 32 poz.159), Art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2010r Nr 130 poz.871) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz 146, Nr 106 poz 675, z 2011r. Nr 40 poz230 ,Nr 117 poz. 679, Nr134 poz.777, Nr21 poz 113)

uchwala się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piecki rejon ulicy tzw. Nowej Politechnicznej i Piekarnicznej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1838) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 14,70 ha ograniczony:

- od północy - projektowaną ulicą tzw. Nową Politechniczną,
- od zachodu - ulicą Myśliwską,
- od południa - ulicą Hausbrandta i granicami działek 718 i 719,
- od wschodu - granicą terenu dawnej piekarni, fragmentem ulicy Piekarnicznej, istniejącą ulicą dojazdową -

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **wysokość zabudowy** - wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;
- 4) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 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) **rekreacyjna zieleń przydomowa** - przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
 - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

7) **zielen do utrzymania i 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, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zielen 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 i wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

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 wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja);

8) **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;

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

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

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** -wszystkie formy,

2) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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 m² powierzchni użytkowej,

c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z powyżej 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:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej** - komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego,
- 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 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MN, MN21, M22 lub M23 i usługowe: U, U33, US lub U34. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

2) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MW, MW24 i usługowe: U, U33, US lub U34. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

5. Tereny zabudowy mieszanej produkcyjno-usługowej:

1) **P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej** - wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług:

a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania materiałów lub towarów pod gołym niebem (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,

- obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

b) dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

6. Tereny komunikacji:

1) KD81 tereny ulic lokalnych.

7. Na terenach transportu drogowego: KD (za wyjątkiem KD84), KS 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) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Cały obszar planu 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.

§ 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych*
			strefa C obszary zabudowy miejskiej
			strefa nieograniczonego parkowania
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0
8.	Motele	1 pokój	MIN. 1,0
9.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MIN. 0,9
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32

11.	Obiekty handlowe, supermarkety, hale targowe, hurtownie typu cash and carry o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 30
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15
13.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3
14.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5
17.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3
19.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5
20.	Muzea małe do 1000m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru
21.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5
22.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0
23.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4
24.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3,0
25.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Południe. Port, Zachód	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 40
26.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2
27.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2
28.	Stacje bezobsługowe	-	0
29.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	MIN. 2
30.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	MIN. 5
31.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN. 2
32.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4
33.	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	MIN. 2

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

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 007.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001** - **M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 4,25 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ;
- 2) nowa zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

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

- 1) budynki wykraczające poza linie zabudowy ustalone w ust. 7 pkt 1;
- 2) istniejące zagospodarowanie, dla którego minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wynosi poniżej 30%, ale nie mniej niż 20%.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust 7, 9, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany lub na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość konstrukcji w sporze na dachach nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalnie 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2, z zastrzeżeniem ust. 17, pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna - 15 m - maksymalnie 4 kondygnacje mieszkalne lub usługowe;
- 6) formy zabudowy – dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny;
- 8) w zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań, na terenie inwestycyjnym, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m² /1m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Piekarniczej (007-KD81), od ulicy Myśliwskiej (poza granicami planu);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów - zgodnie z § 5,

b) dla rowerów:

- dla zabudowy mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań – minimum 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (30% miejsc ma być zadaszonych lub w budynku),
- dla usług - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

11) 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 nadzorów archeologicznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;

2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Piekarniczej (007-KD81), ulicy Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu) i planowanej ulicy tzw. Nowej Politechnicznej (poza północną granicą planu);

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

4) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Piekarniczej (007-KD81), Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu) i planowanej ulicy tzw. Nowej Politechnicznej (poza północną granicą planu) zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

5) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: Istniejąca przepompownia ścieków (zbiornik na nieczystości ciekłe) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren w zlewni potoku Siedlickiego - zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym odpowiadające współczynnikowi spływu 0,40;

2) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od istniejącej ulicy Piekarniczej (007-KD81), ulicy Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu) i planowanej tzw. " Nowej Politechnicznej" (poza północną granicą planu);

3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją.

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

1) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

3) obszar znajduje się w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych rolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;

4) w granicach terenu występują obszary potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych;

5) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów, zgodnie z warunkami siedliskowymi;

6) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 tereny zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ;
- 2) szpitale;
- 3) domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1.

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, 9, 11;
- 2) fronty usługowe:
 - a) od projektowanej ulicy tzw. Nowej Politechnicznej (poza północną granicą planu) - obligatoryjne,
 - b) na pozostałym obszarze - dopuszcza się;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany lub na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość konstrukcji w szczególności na dachach nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalnie 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2, z zastrzeżeniem ust. 17, pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15 m;
- 6) formy zabudowy:
 - a) pierzejowa - wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Politechnicznej (poza północną granicą planu),
 - b) na pozostałej części terenu - dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Piekarniczej (007-KD81) poprzez teren 003-M/U32 i poprzez teren 004-P/U41;

- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów - zgodnie z § 5,
 - b) dla rowerów:
 - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami - odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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) możliwość lokalizacji domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości planowanej ulicy tzw. Nowej Politechnicznej (poza północną granicą planu);
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) teren w zlewni potoku Siedlickiego - zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym odpowiadające współczynnikowi spływu 0,40;
- 2) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej tzw. "Nowej Politechnicznej" (poza północną granicą planu);
- 3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją.

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

- 1) zaleca się lokalizację ciągu pieszego łączącego ciąg pieszo - jezdny ustalony w terenie 003-M/U31 z projektowaną ulicą tzw. Nową Politechniczną (poza północną granicą planu) - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) obszar znajduje się w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych rolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 5) istniejący ciepłociąg o średnicy 150 mm - zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003** - **M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 003 .

2. Powierzchnia terenu: 1,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33 - minimum 35% powierzchni użytkowej na terenie muszą stanowić usługi.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² ;
- 2) zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady o których mowa w pkt 7,9,11;
- 2) wymóg lokalizacji usług w parterach pierzei zabudowy od strony ulicy Piekarniczej (007-KD81);
- 3) ciąg pieszo - jezdny łączący teren 002-U33 z terenem 007-KD81 (ulica Piekarnicza);
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany lub na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej na dachach nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalnie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 30%,
 - b) dla usług - 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 40%,
 - b) dla usług 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna - 15 m - maksymalnie 4 kondygnacje mieszkalne lub usługowe;
- 6) formy zabudowy:
 - a) pierzejowa - wzdłuż ulicy Piekarniczej (007-KD81),
 - b) na pozostałej części terenu - dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny;
- 8) w zabudowie mieszkaniowej na terenie inwestycyjnym, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3\text{m}^2 / 1\text{m}^2$ pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Piekarniczej (007-KD81);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów - zgodnie z § 5,
 - b) dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (30% miejsc ma być zadaszonych lub w budynku),

- dla usług - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami – odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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 nadzorów archeologicznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Piekarniczej (007-KD81);
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Piekarniczej (007-KD81), zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo - jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3:

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

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

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) teren w zlewni potoku Siedlickiego - zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym odpowiadające współczynnikowi spływu 0,55;
- 2) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od istniejącej ulicy Piekarniczej (007-KD81);
- 3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszo - jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) obszar znajduje się w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych rolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004 - P/U41** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 1,34 ha.

3. Przeznaczenie terenu: P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² .

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zabudowa mieszkaniowa - dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę o maksymalnie 100 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalnie 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m;
- 6) formy zabudowy – dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Piekarniczej (007-KD81) oraz od ulicy lokalnej (poza wschodnią granicą planu);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów - zgodnie z § 5,
 - b) dla rowerów:
 - dla usług i rzemiosła usługowego - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla warsztatów pojazdów mechanicznych - minimum 0,2 miejsca postojowego na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla zakładów przemysłowych - minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla placów składowych i hurtowni - minimum 1 miejsce postojowe,
 - miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 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) gospodarka odpadami– odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe- zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni potoku Siedlickiego - zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym odpowiadające współczynnikowi spływu 0,40.

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

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

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005** - **M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 4,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² ;
- 2) nowa zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejące zagospodarowanie, dla którego minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wynosi poniżej 30%, ale nie mniej niż 20%.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7, 9, 11;
- 2) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 006-U33 z terenem mieszkaniowym poza wschodnią granicą planu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany lub na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej na dachach nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalnie 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2, z zastrzeżeniem ust. 17, pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna - 15 m - maksymalnie 4 kondygnacje mieszkalne lub usługowe;
- 6) formy zabudowy – dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny;
- 8) w zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań, na terenie inwestycyjnym, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m² /1m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Piekarniczej (007-KD81), od ulicy Hausbrandta (poza południową granicą planu), od ulicy Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów - zgodnie z § 5,
 - b) dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań – minimum 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (30% miejsc ma być zadaszonych lub w budynku),

- dla usług - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami - odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Piekarniczej (007-KD81), ulicy Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Piekarniczej (007-KD81), Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu) zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

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

- 1) mała architektura - dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe - dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;

5) zieleń – kształtowana dowolnie.

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren w zlewni potoku Siedlickiego - zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym odpowiadające współczynnikowi spływu 0,21;

2) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Piekarniczej (007-KD81) i ulicy Myśliwskiej (poza zachodnią granicą planu);

3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją.

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

1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu;

2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) obszar znajduje się w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych rolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;

5) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów, zgodnie z warunkami siedliskowymi;

6) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006 - U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,68 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 tereny zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ;
- 2) szpitale;
- 3) domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt.1.

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 7,9,11;
- 2) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 005-M/U31 z terenem 007-KD81 (ulica Piekarnicza);
- 3) fronty usługowe:
 - a) od ulicy Piekarniczej (007-KD81) - obligatoryjne,
 - b) na pozostałym obszarze - dopuszcza się;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany lub na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej na dachach nie może przekraczać 1/3 wysokości budynku.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalnie 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15 m;
- 6) formy zabudowy – dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Piekarniczej (007-KD81);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów - zgodnie z § 5,
 - b) dla rowerów:
 - minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami - odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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) możliwość lokalizacji domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Piekarniczej (007-KD81);
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

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

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

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

- 1) teren w zlewni potoku Siedlickiego - zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym odpowiadające współczynnikowi spływu 0,21;
- 2) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od istniejącej ulicy Piekarniczej (007-KD81).
- 3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust.6 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) obszar znajduje się w obrębie czynnych niezinventaryzowanych układów drenażowych rolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1838.

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 1,27 ha .

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 tereny ulic lokalnych - odcinek ulicy Piekarniczej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 22 m do 77 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne - chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Rakoczego (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną tzw. Nową Myśliwską i ul. Myśliwską (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu - jak na rysunku planu - objęta strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej - nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej - archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew - jak na rysunku planu - z dopuszczeniem przerw w szpalerze na zjazdy;
- 2) szpaler drzew wzdłuż południowej granicy wydzielenia terenu stanowi ciąg łączący OSTAB - jak na rysunku planu.

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;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo- handlowe - zgodnie z § 3;
- 4) urządzenia techniczne - dopuszcza się;
- 5) zieleni - dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

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

- 1) zalecana dominanta kompozycyjna w rejonie skrzyżowania ulicy Piekarniczej z ulicą projektowaną tzw. Nową Myśliwską (poza zachodnią granicą planu) i ulicą Myśliwską (poza zachodnią granicą planu) - jak na rysunku planu, w postaci małej formy przestrzennej jak np.: rzeźba, instalacja itp, o wielkości i kształcie nie pogarszającym warunków widoczności ulicy;
- 2) zalecana zieleni do utrzymania i wprowadzenia w rejonie skrzyżowania ulicy Piekarniczej z ulicą projektowaną tzw. Nową Myśliwską (poza zachodnią granicą planu) i ulicą Myśliwską (poza zachodnią granicą planu) - jak na rysunku planu, o wielkości i kształcie nie pogarszającym warunków widoczności ulicy.

§ 14.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. część graficzna - rysunek planu Piecki rejon ulicy tzw. Nowej Politechnicznej i Piekarniczej 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);

§ 15.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

1. przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
2. publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska;

§ 16.

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu dzielnicy Piecki-Migowo rejon ulic Myśliwskiej i Piekarniczej mieście Gdańsku, uchwalony uchwałą nr XXV/720/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 6 lipca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 84 z dnia 07 września 2000 r., poz. 544),

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek