

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Ujeścisko - rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) **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 Ujeścisko - rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1862) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 9,9 ha, położony w dzielnicy Ujeścisko, między osiedlami zlokalizowanymi przy ulicach: Przemyskiej, Płockiej, Wadowickiej, Jeleniogórskiej oraz w rejonie ulicy 11 Listopada.

§ 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 zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **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;
- 4) **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”;

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, 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 połączkami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, 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;

6) **rekreacyjna zielen 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) **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 zamkniętym;

8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzone 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 naturalny, 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, różnorodne 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 głównie 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. 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 zielen 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 pieszko-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) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) **MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 3) **MN-MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;**
- 4) **MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**
- 5) **U teren usług;**
- 6) **ZP teren zieleni urządzonej.**

§ 4. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 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.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1

12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
22.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
23.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
24.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
25.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
26.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
27.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
30.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
31.	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) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków technicznych,
- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) 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 lub historyczne formy stolarki,
- 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;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 06.1, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
 - 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 MN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I WADOWICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1862

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 2) wolnostojące garaże.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7 pkt 2, 4 i 5.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) wloty ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, usytuowanego na osi północ-południe, łączącego teren 05.1 ZP z ulicą Płocką (poza granicami planu).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 35%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu - 70%,
 - b) dla pozostałej części obszaru - 40%;

- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12,0 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 12 stopni lub stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45 stopni, z wykluczeniem dachu mansardowego.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Płockiej (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, dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworząca płata strukturalny;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej) - zakaz makroniwelacji;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) 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. 6, 7, 11 i 18;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 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) 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: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 MW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I WADOWICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1862

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,51 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, rzemieślnicze;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7 pkt 4 i 5 lit. a - dopuszcza się odbudowę, rozbudowę oraz termomodernizację istniejących budynków.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - od strony terenów 01.1 MN, 03.1 MN-MW-U oraz 04.1 U, od strony ulic Płockiej oraz Przemyskiej - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 35%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 1,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 2,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 20,0 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 5,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - stromy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, z wykluczeniem dachu mansardowego:
 - w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu rozbudowywanej części do kształtu dachu budynku istniejącego,
 - dla wiatrołapów, przedsionków, ganków, werand, ogrodów zimowych, galerii, łączników, wind zewnętrznych, lukarn itp. drugorzędnych elementów budynków (nie dotyczy ryzalitów i wykuszy) dopuszcza się dach o minimalnym nachyleniu do 12 stopni,
 - b) dla zabudowy usługowej - dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Płockiej (poza granicami planu), od ulicy Przemyskiej (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, dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż wschodniej i południowej linii rozgraniczającej terenu (wzdłuż ulicy Przemyskiej i ulicy Płockiej - poza granicami planu), jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdu do terenu;

- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 18;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 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 lub usługowym).

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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I WADOWICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1862

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,40 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi turystyki.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) naziemne wielopoziomowe garaże;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) obiekty usługowe i handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 5) salony i myjnie samochodowe;
- 6) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych.

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, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - od strony terenów 01.1 MN i 02.1 MW oraz od strony północnej - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 35%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 13,0 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4,
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku (lub obiektu budowlanego) - 600 m²,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dowolne, dla pozostałej zabudowy - wolnostojące;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przemyskiej (poza granicami planu), od ulicy Przemyskiej poprzez teren 04.1 U;
- 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, dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu 01.1 MN, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1 i 3, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;
- 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 lub usługowym).

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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: nie dotyczy.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew, krzewów.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.1 U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I WADOWICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1862

1. Numer terenu: 04.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,81 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U - teren usług: handlu, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultu religijnego, biurowych i administracji:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi turystyki.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 3) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 4) salony samochodowe i myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych.

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, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony terenu 02.1 MW, od strony północnej oraz od strony ulicy Przemyskiej (poza granicami planu) - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 35%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,9, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 15,0 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 12 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przemyskiej (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, dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu (wzdłuż ulicy Przemyskiej - poza granicami planu), jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) 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 usługowym).

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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: nie dotyczy.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew, krzewów.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I WADOWICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1862

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 5,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP - teren zieleni urządzonej - zielen publiczna ogólnodostępna - wawóz Ujeścisko:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji - budynki obsługujące użytkowników terenu;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11-13 i 18;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,5 m, przebiegający w osi północ-południe, łączący ulicę Człuchowską z ciągiem pieszo-rowerowym prowadzącym do zbiorników retencyjnych Przemyska-Białostocka (poza granicami planu);

- 3) ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,5 m, łączący ulicę Płocką i Człuchowską (poza granicami planu);
- 4) ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, przebiegający w osi północny zachód - południowy wschód, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2, z ulicą Wadowicką (poza granicami planu);
- 5) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, łączący ulicę Płocką (poza granicami planu) z ciągiem pieszym, o którego wlotach mowa w pkt 6;
- 6) wloty ciągu pieszego, jak na rysunku planu, w północnej części terenu, łączącego ciąg pieszy ustalony w terenie 06.1 MN-MW z ulicami Wadowicką i Jeleniogórką (poza granicami planu);
- 7) wloty trzech ciągów pieszych, jak na rysunku planu, w południowej części terenu, prowadzących do punktu widokowego, o którym mowa w ust. 12 pkt 3 oraz powiązane z terenami poza południową granicą planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "p" i "a", jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3 oraz ust. 18 pkt 3;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu: minimalna - 0, maksymalna - 0,01, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "p" - 7,0 m,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" - 4,0 m,
 - b) dla obiektów: 9,0 m, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4 i 5, ust. 13 pkt 4 lit. e;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku - 150 m²,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 12 stopni lub stromy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45 stopni, z wykluczeniem dachu mansardowego;
- 9) poziom wejść do budynków należy dostosować do poziomu projektowanego chodnika przy budynkach oraz z uwzględnieniem projektowanych rzędnych ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 4, z tolerancją 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Człuchowskiej (poza granicami planu), od ulicy Wadowickiej (poza granicami planu), od ulicy Płockiej (poza granicami planu), od ulicy dojazdowej poza południową granicą planu;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: do realizacji wyłącznie w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "p" dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1: minimalnie - 0; maksymalnie - 2 miejsca do parkowania wyłącznie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - tworzący płat strukturalny;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren i równoległe do ciągu widokowego w zalecanej lokalizacji, o którym mowa w ust. 12 pkt 2 - jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień; ustala się:
 - a) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego),
 - b) wkomponowanie urządzeń sportu i rekreacji w tereny zieleni w sposób minimalizujący ingerencję w istniejący krajobraz naturalny;
- 4) zakaz makroniwelacji na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia oraz w terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 5) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 6) na obszarach zadrzewień projektowane zagospodarowanie należy wkomponować w istniejącą zieleń wysoką;
- 7) ciągi piesze i pieszo-rowerowe należy realizować w sposób nieutrudniający migracji drobnych zwierząt;
- 8) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 13 i 18;
- 2) we wschodniej części terenu, ciąg widokowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu; zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka w kierunku zachodnim;
- 3) w południowej części terenu, punkt widokowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu; zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka w kierunku zachodnim, północnym i południowym;
- 4) 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 zieleni urządzonej);

5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) oświetlenie: obowiązkowe, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3 lit. a,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4 i 5;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3, 5 i 6;
- 4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "p" - skwer łączący ciągi pieszo-rowerowe i piesze; ustala się:
 - a) lokalizację budynków obsługujących użytkowników terenu (w tym obowiązkowo toalet ogólnodostępnych),
 - b) wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) wyklucza się funkcję placów zabaw, wybiegów dla psów,
 - d) zakaz lokalizacji anten oraz urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych na elewacjach widocznych z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - e) lokalizację ogródków gastronomicznych, altan, wiat - o maksymalnej wysokości 3,50 m;
- 5) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu, ustala się:
 - a) lokalizację budynków obsługujących użytkowników terenu - toalet ogólnodostępnych,
 - b) wyklucza się funkcję placów zabaw, wybiegów dla psów,
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b", jak na rysunku planu, ustala się:
 - a) strefę aktywności i rekreacji dla lokalizacji placów zabaw, miejsc rekreacyjnych, małych boisk (do np.: piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki itp.) oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych dla wszystkich grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych, osób starszych) i o różnym poziomie sprawności (np. matek z małymi dziećmi, osób starszych lub ze szczególnymi potrzebami),
 - b) wyklucza się funkcję wybiegów dla psów;
- 7) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c", jak na rysunku planu - strefa wejściowa dla realizacji połączenia terenów poza wschodnią granicą planu z wąwozem, z dopuszczeniem realizacji tego połączenia w formie schodów terenowych wraz z pochylnią; ustala się:
 - a) wyklucza się funkcję lokalizacji wybiegów dla psów,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 8) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zielen i oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji;
- 9) obowiązkowe wyposażenie terenu w urządzenia sportowo-rekreacyjne dla różnych grup wiekowych;
- 10) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników terenu, niewymagające pozwolenia na budowę.

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) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się osuwisko wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem: 28037 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) części terenu, jak na rysunku planu, zagrożone ruchami masowymi - wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerami: 4011, 3750 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się dojazd technologiczny do istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się dojazd do obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "p" poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w ust. 6 pkt 4;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b", w przypadku realizacji boisk sportowych i placów zabaw o sztucznej nawierzchni, dopuszcza się zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o których mowa w ust. 13 pkt 1, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "p";
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew, krzewów;
- 5) na terenie obejmującym zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 3, zaleca się wykorzystanie form naturalnego ukształtowania terenu i elementów krajobrazu, jak np.: zagłębienia terenowe, kopce, kłody drewniane, pnie itp. do zagospodarowania przestrzeni rekreacyjnych;
- 6) zaleca się utworzenie ogrodu deszczowego w miejscu najniższej położonego obszaru o charakterze podmokłym, zlokalizowanego w środkowej części terenu;
- 7) istniejący kanał kanalizacji deszczowej 1 m - zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych o szerokości 5 m;
- 8) istniejący kanał kanalizacji sanitarnej 0,4 m - zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych o szerokości 4 m;
- 9) teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych porolnych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;
- 10) na części terenu mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 06.1 MN-MW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - REJON ULIC PRZEMYSKIEJ I WADOWICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1862

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 oraz 18;

2) ciąg pieszy, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, łączący ciąg pieszy prowadzący w kierunku ulicy Przemyskiej (poza wschodnią granicą planu) z wlotem ciągu pieszego ustalonym w terenie 05.1 ZP.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 18;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,8, z zastrzeżeniem ust. 18;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: nie dotyczy,

b) dla budowli: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 18;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: 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 Przemyskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13 oraz 18;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) oświetlenie: obowiązkowe,
 - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

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: istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza północną i wschodnią granicą planu - dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew, krzewów.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Ujeścisko - rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej 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).

§ 16. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulicy Przemyskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XI/271/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 10 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97, poz. 1741 z 18.08.2003 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn na wschód od ulicy Unruga w mieście Gdańsku, uchwała nr XLI/1362/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 111, poz. 2243, z 16.11.2005 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn II w mieście Gdańsku, uchwała nr XII/266/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 143, poz. 2653, z 11.10.2007 r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko - ciąg pieszy w rejonie ulicy Wadowickiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLVIII/1431/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1317, z 05.04.2018 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

AN

1862



ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
LUB CIEK PRZYKRYTY

Strona 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2025 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 25.08.2025 r. do 22.09.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 6 października 2025 r. do projektu planu wniesiono w 14 pismach o podobnej treści 3 uwagi.

1. 7 osób fizycznych, 6 pism (pismo z dnia 09.09.2025 r. - L.p. ZUM/2799/092025/AO; pismo z dnia 09.09.2025 r. - L.p. ZUM/2809/092025/AO; pismo z dnia 15.09.2025 r. - L.p. ZUM/2855/092025/AO; pismo z dnia 21.09.2025 r. - L.p. ZUM/2906/092025/AO; pismo z dnia 24.09.2025 r. - L.p. ZUM/2946/092025/AO oraz pismo z dnia 13.09.2025 r. - L.p. ZUM/2848/092025/AO).

Składający uwagę wnoszą o powiększenie powierzchni terenu 01.1 MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wydzielenie pasa gruntu gminnego z terenu 05.1 ZP (zieleni urządzonej) o szerokości 20 m licząc od granicy działek własności prywatnej przy ulicy Płockiej 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146. Składający uwagę podnoszą, że wyznaczone linie podziału nie oddają aktualnego stanu dzierżawionych gruntów. Uzasadniają proponowaną zmianę koniecznością zachowania prywatnych ogródków przydomowych dzierżawionych od Gminy Miasta Gdańska oraz potrzebą pielęgnacji istniejących nasadzeń.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu, na podstawie analiz sąsiednich nieruchomości zabudowanych budynkami w zabudowie szeregowej (uwzględniających m.in. wielkości ogródków, ukształtowanie terenu czy obecne dzierżawy), zaproponowano wydzielenie z działki gminnej (nr 10/325) dodatkowego pasa zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Pas ten o szerokości około 9-10 metrów, wyznaczony wzdłuż zachodnich granic nieruchomości – zabudowy szeregowej - został włączony do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 01.1 MN).

Takie rozwiązanie pozwala na poprawę zagospodarowania prywatnych nieruchomości i docelowe włączenie tych gruntów w granice nieruchomości dotychczasowych dzierżawców. Powiększone ogródki przydomowe zwiększą funkcjonalność istniejącej zabudowy szeregowej, a ich powierzchnia będzie zbliżona do istniejących ogródków w południowej i północnej części osiedla, na którym zrealizowano zabudowę szeregową.

Wyznaczenie jednej, spójnej linii granicznej terenu 01.1 MN od strony zachodniej, w zbliżonej odległości dla wszystkich nieruchomości zabudowy mieszkaniowej szeregowej, graniczących z terenem 05.1 ZP, uporządkuje przestrzennie teren bezpośrednio graniczący z przyszłym parkiem. Dalsze powiększanie terenu przeznaczonego pod poprawę zagospodarowania prywatnych nieruchomości, kosztem ogólnodostępnej zieleni urządzonej, nie ma uzasadnienia – nie służyłoby wszystkim mieszkańcom, a tylko wyłącznie wąskiej grupie właścicieli kilku nieruchomości, ograniczając potencjał rekreacyjny i społeczny przestrzeni publicznej przyszłego parku.

Część właścicieli nieruchomości przy ulicy Płockiej 132-146 dysponuje nieruchomościami na podstawie obowiązujących umów dzierżawy (fragmentami działki gminnej nr 10/325, obręb 0074) w celu realizacji ogrodów przydomowych. Dzierżawy te dopuszczają nasadzenia drzew ozdobnych, w tym iglaków, pod warunkiem stosowania gatunków i form słabo rosnących, przy jednoczesnym zakazie nasadzeń gatunków szybko rosnących. Wspomniane przez składających uwagę istniejące nasadzenia, zlokalizowane na gruncie gminnym, mogą zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej. Należy tu dodać, że w przypadku nieruchomości przy ulicy Płockiej 144 istniejący ogród przydomowy wraz z nasadzeniami, znajdujący się na dzierżawionym gruncie gminnym, przylegający do posesji, całkowicie mieści się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Proponowane w uwadze wydzielenie 20-metrowego pasa gruntu, mające na celu powiększenie 8 ogródków przydomowych i dalszą poprawę zagospodarowania wybranych prywatnych nieruchomości, nie uzasadnia ograniczenia realizacji istotnych celów publicznych. Celami tymi są w szczególności zachowanie i ochrona ogólnodostępnej przestrzeni zieleni, rekreacji oraz wypoczynku w obrębie wąwozu Ujeścisko, a także poprawa dostępności terenów zieleni dla mieszkańców wszystkich okolicznych osiedli wraz z podniesieniem jakości środowiska miejskiego. Należy podkreślić, że wąwóz Ujeścisko ma duży potencjał rekreacyjny i jest miejscem, w którym podjęto wiele inicjatyw społecznych. W głosowaniach w ramach Budżetu Obywatelskiego w latach 2025 i 2026 zwyciężyły projekty zlokalizowane na gminnej działce nr 10/325 (teren 05.1 ZP), obejmujące m.in.:

- „Jar Ujeścisko” – wybieg dla psów, plac zabaw, boisko - etap I (BO2025),
- „Jar Ujeścisko” – w formie parku linearnego - etap I (BO2025),
- „Jar Ujeścisko” – Etap II: plac zabaw, boisko, grillowisko (BO2026),
- „Zielony Jar Ujeścisko” – Etap II (BO2026).

Zakres programowy tych przedsięwzięć jest rozbudowany i zakłada realizację różnorodnych funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych, społecznych oraz związanych ze zwiększaniem dostępności zieleni dla mieszkańców. Z tych względów niezbędne jest zachowanie odpowiedniej rezerwy terenowej, umożliwiającej pełną i spójną realizację wszystkich zaplanowanych zadań projektowych wraz z powiązaniami pieszymi i rowerowymi.

2. Osoba fizyczna (pismo z dnia 21.09.2025 r. - L.p. ZUM/2907/092025/AO)

Składający uwagę wnosi o powiększenie powierzchni terenu 01.1 MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wydzielenie pasa gruntu gminnego z terenu 05.1 ZP (zieleni urządzonej) równolegle do zachodniej granicy nieruchomości ulicy Płockiej 146 - działki nr 180/9. Składający uwagę wskazuje, że wyznaczone w planie linie podziału terenu powinny być przedłużone wzdłuż jego posesji na zasadzie kontynuacji – równolegle do granic działki. Proponuje, by prywatne ogródki przydomowe dzierżawione od Gminy Miasta Gdańska utworzyły strefę buforową zieleni uporządkowanej. Uzasadnia to potrzebą zachowania i pielęgnacji istniejących nasadzeń. Zdaniem składającego uwagę, należy odsunąć od granic działki ustalony w projekcie planu ciąg pieszy ze względu na brak możliwości zniwelowania dużej różnicy wysokości terenu przy samej granicy.

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

Uzasadnienie:

Ze względu na istniejące ukształtowanie terenu, w tym duże różnice poziomów oraz skarpy, niewskazane jest przesunięcie ustalonego w projekcie planu nr 1862 ciągu pieszego w ustalonej lokalizacji w kierunku zachodnim, zgodnie z postulatami zgłoszonymi w uwadze, w głąb terenu 05.1 ZP.

Przeprowadzone analizy wykazały, że obecnie ustalona w planie lokalizacja ciągu pieszego optymalnie wpisuje się w istniejące ukształtowanie terenu. Trasa przebiega w miejscu o najmniejszych różnicach wysokości, co zapewnia możliwie najwygodniejsze i najbardziej dostępne dojście dla wszystkich użytkowników. Lokalizacja ciągu została ustalona w miejscu, w którym skarpa jest najniższa. Zaproponowane przez składającego uwagę przesunięcie skutkowałoby tym, że dojście przebiegałoby trasą o większych różnicach poziomów terenu do pokonania, gdyż skarpa w tym miejscu jest wyraźnie wyższa.

Ustalony przebieg ciągu pieszego umożliwia bezpośrednie i funkcjonalne połączenie z wydzielonym w planie obszarem „b” – strefą aktywności i rekreacji przeznaczoną m.in. na place zabaw, boiska, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz tereny wypoczynkowe dla wszystkich grup wiekowych. Zachowanie tej lokalizacji gwarantuje najlepszy dostęp pieszy do strefy rekreacyjnej, sprzyjając integracji społeczności lokalnej. Wnioskowane przesunięcie ciągu ograniczyłoby funkcjonalność założonego układu przestrzennego z wyznaczonymi strefami dla różnorodnych aktywności w terenie zieleni urządzonej 05.1 ZP i utrudniłoby korzystanie z tych przestrzeni.

Projekt planu w sposób zrównoważony godzi interes osób prywatnych poprzez umożliwienie przeznaczenia części gruntów gminnych pod powiększenie ogródków przydomowych. Jednocześnie dba o interes publiczny, umożliwiając realizację terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej, stanowiącego

ważną społecznie dla dzielnicy Ujeścisko przestrzeń, o czym mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi nr 1.

3. 8 osób fizycznych, 7 pism (pismo z dnia 28.09.2025 r. - L.p. ZUM/2977/092025/AO, pismo z dnia 01.10. 2025 r. – L.p. 3044/102025/AO, pismo z dnia 01.10.2025 r. – L.p. 3045/102025/AO, pismo z dnia 02.10.2025 r. – L.p. ZUM/3081/102025/AO, pismo z dnia 04.10.2025 r. – L.p. ZUM/3106/102025/AO, pismo z dnia 12.09.2025 r. – data wpływu 06.10.2025 r. – L.p. ZUM/4793/102025/AO, pismo z dnia 06.10.2025 r. – L.p. ZUM/4791/102025/AO).

Składający uwagę wnoszą o ustalenie dla terenu 01.1 MN dodatkowej dostępności drogowej od ulicy Przemyskiej (oprócz ustalonej w projekcie planu dostępności od ulicy Płockiej). Zdaniem wnioskodawców, jest to uzasadnione prowadzonym postępowaniem sądowym w sprawie wyznaczenia drogi koniecznej dla działki nr 178, obręb 0075, w którym rozważa się różne scenariusze przebiegu tej drogi. Jedna osoba ze składających uwagę (pismo - L.p. ZUM/4791/102025/AO) podnosi, że ulica Płocka na fragmencie stanowiącym dojazd do działki nr 178 nie spełnia warunków dla drogi publicznej i uznania tej drogi jako drogi ogólnodostępnej, tranzytowej do innego osiedla. Dodatkowo, jej zdaniem, umożliwienie w ten sposób dojazdu do działki nr 178 będzie zagrażało bezpieczeństwu, gdyż obecnie jest to monitorowana droga zamknięta, służąca tylko mieszkańcom.

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

Uzasadnienie:

Przywołana w uwadze działka o numerze 178, obręb 0075, znajduje się w granicach dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Północna część działki znajduje się w granicach mpzp Ujeścisko – ciąg pieszy w rejonie ulicy Wadowickiej w mieście Gdańsku (nr 1848) z ustaloną dostępnością drogową z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe, zaś południowa część w mpzp Zakonieczyn na wschód od ulicy Unruga w mieście Gdańsku (nr 1824) z ustaloną dostępnością z ulicy 017-KD80 tj. z ulicy Płockiej. Projekt mpzp Ujeścisko – rejon ulic Przemyskiej i Wadowickiej (nr 1862) podtrzymuje ustalenia z poprzednich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zachowuje dostępność drogową od ulicy Płockiej do fragmentu działki 178, obręb 0075, znajdującej się w granicach terenu 01.1 MN.

Dostępność drogowa do działki 178, obręb 0075, od ulicy Płockiej jest najbardziej uzasadniona i nieingerująca w okoliczne zagospodarowanie, gdyż przylega bezpośrednio do drogi wewnętrznej (teren 01.1 MN) łączącej się z ulicą Płocką nie wpływając negatywnie na istniejące budynki mieszkalne. Dostępność drogowa od strony ulicy Płockiej funkcjonuje od przeszło 20 lat – co nakłada obowiązek dla inwestorów uwzględnienia obsługi komunikacyjnej wszystkich nieruchomości zgodnie z prawem miejscowym. Utrzymanie obecnie obowiązującego kierunku dostępności od ulicy Płockiej należy uznać za rozwiązanie spójne z przyjętą strukturą planistyczną (na zasadzie kontynuacji obowiązujących ustaleń) oraz zasadą równego traktowania wszystkich właścicieli.

Dostęp do nieruchomości (dz. 178) nie musi być ustalony bezpośrednio z drogi publicznej i może przebiegać przez tereny sąsiednie, z możliwie z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma prowadzić. Taki dojazd nie musi wówczas spełniać wszystkich warunków technicznych, jakie muszą być spełnione obligatoryjnie dla drogi publicznej. Podnoszone przez jedną osobę składającą uwagę (pismo – L.p. ZUM/4791/102025/AO) zagadnienia związane z zagrożeniami bezpieczeństwa czy też zakłóceń porządku nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podlegają one innym regulacjom prawnym.

Toczące się postępowanie sądowe w sprawie ustanowienia drogi koniecznej nie wpływa bezpośrednio na ustalenia planu miejscowego, który w zakresie przestrzennym jedynie wskazuje planistycznie układ komunikacyjny. Ustalenia planu nie rozstrzygają o przebiegu granic nieruchomości, statusie prawnym drogi ani też o sposobie realizacji dostępu i dojazdu do działek - kwestie te są regulowane odrębnymi przepisami.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2025 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę