

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko – centrum
dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 i 781), 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 późn. zm.¹⁾), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1863) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 15,4 ha, położony na granicy Ujeściska - Łostowic i Jasienia u zbiegu ulic Warszawskiej, Piotrkowskiej oraz Lawendowe Wzgórze.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **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) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,– w karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 4) **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,

¹⁾ Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668, z 2026 r. poz. 781.

- 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);
- 5) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – 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 50 m²,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 6) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;
- 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, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, 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) ośnova 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, zieleń 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 zieleń 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 nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych) - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień - w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **U-Z teren usług lub zieleni;**
- 3) **KDZ teren drogi zbiorczej;**
- 4) **KDL teren drogi lokalnej;**
- 5) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 6) **KPP teren komunikacji pieszej;**
- 7) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;**
- 8) **ZP teren zieleni urządzonej.**

§ 4. Ustalane 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 wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
2.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
3.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
4.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
8.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	MIN. 0,3
10.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 25	MIN. 10 ale nie mniej niż 20 ogółem
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 2
18.	kościół, kaplice	1000 m ² pow.	MIN. 12	MIN. 5

		użytkowej		
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
29.	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
30.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
31.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
32.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

2. Dla funkcji nie wymienionych 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:

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. 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.

5. 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.

6. 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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadзки 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 13 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 13.3, 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 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 5,4 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** obsługa komunikacji – węzeł integracyjny z parkingiem P&R;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) salony i myjnie samochodowe;
- 2) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 3) nadziemne wielopoziomowe magazyny;
- 4) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m².

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, 11-13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 1, biegnący wzdłuż ulicy Warszawskiej (poza granicami planu), o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, łączący ulicę Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) z ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym numerem 2 oraz ciągiem pieszym oznaczonym numerem 9;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 2, wzdłuż północnej granicy obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „e” i „h”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy oznaczony numerem 1 z ulicą Rzeszowską (09.1 KDD);
- 4) dwa odcinki ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczone numerami 3 i 4, w południowej części obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „e” i „d”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, łączące ciąg pieszo-rowerowy wyznaczony w terenie 05.2 ZP z ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym numerem 2 poprzez obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” w ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) oraz plac w terenie komunikacji pieszej 02.1 KPP;
- 5) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 5, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 10 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy oznaczony numerem 1 z terenem komunikacji pieszej 02.1 KPP; dopuszcza się podział na dwa lub więcej ciągów pieszych przy zachowaniu minimalnej łącznej szerokości ciągu;
- 6) dwa odcinki ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczone numerami 6 i 7, w północnej części obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „e” i „d”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączące ulicę Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) z ciągami pieszo-rowerowymi oznaczonymi numerami 1 i 2 poprzez teren komunikacji pieszej 02.1 KPP:
 - a) dopuszcza się realizację odcinka ciągu pieszego oznaczonego numerem 7 w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”,
 - b) dopuszcza się połączenie ciągu z terenem komunikacji pieszej 02.1 KPP w formie przejść bramnych o minimalnej szerokości 3 m;

- 7) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 8, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d” i „g”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ulicę Piotrkowską (12.2 KDL) z ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym numerem 4;
- 8) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 9, biegnący wzdłuż ulicy Warszawskiej (poza granicami planu), o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ciągi pieszo-rowerowe oznaczone numerami 1 i 2 z ulicą Rzeszowską (09.1 KDD);
- 9) wlot ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego odcinek ciągu pieszo-rowerowego oznaczony numerem 3 z ciągiem pieszym oznaczonym numerem 9;
- 10) dwa wloty ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „h”, łączącego obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „b” w ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) z ciągami pieszo-rowerowymi oznaczonymi numerami 2 lub 3; możliwe jest przesunięcie wlotów w obu kierunkach maksymalnie o 15 m w odniesieniu do osi wlotów oznaczonych na rysunku planu;
- 11) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g”, łączącego ciąg pieszy oznaczony numerem 12 w terenie zieleni 04.1 ZP, poprzez obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” w ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) z ciągiem pieszym oznaczonym numerem 8; możliwe jest przesunięcie wlotu maksymalnie o 15 m w odniesieniu do osi wlotu oznaczonego na rysunku planu;
- 12) zjazd w zachodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „f”, jak na rysunku planu;
- 13) zjazdy w zalecanych lokalizacjach jak na rysunku planu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „f” i „g”;
- 14) strefa wejściowa obejmująca obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „b” oraz część terenu wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego numerem 1 pomiędzy elewacjami budynków od strony ul. Warszawskiej (poza granicami planu) a północną granicą planu – zagospodarowanie podkreślające główne wejście na bulwar i plac w terenie komunikacji pieszej 02.1 KPP np. poprzez wprowadzenie elementów zagospodarowania przestrzeni takich jak zadaszenia, lekkie konstrukcje, pergole, zieleń, iluminacje:
 - a) przejście bramne o wysokości trzech pierwszych kondygnacji naziemnych w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”; lokalizacja budynku lub części budynku od czwartej kondygnacji wzwyż; ustalenie nie dotyczy elementów konstrukcyjnych budynku np. słupów, wsporników,
 - b) ustala się zagospodarowanie strefy łącznie z przystankami autobusowo-tramwajowymi przy ulicy Warszawskiej (poza granicami planu), uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, poziom posadзки, zieleń, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) zakaz lokalizacji naziemnych dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych, z wyjątkiem drogi dojazdowej do pętli autobusowo-tramwajowej, dla której w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f” ustalono zjazd, o którym mowa w pkt 12;
- 15) fronty usługowe: wzdłuż linii zabudowy od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP, ulicy Krakowskiej (10.2 KDD), ulicy Rzeszowskiej (09.1 KDD), ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDL), w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c” od strony strefy wejściowej, o której mowa w pkt 14, jak na rysunku planu:
 - a) wymóg lokalizacji lokali usługowych na minimum 70% długości elewacji frontów usługowych:
 - na pierwszej kondygnacji nadziemnej w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „g” i „h”,
 - na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d” i „e”,

- na trzech pierwszych kondygnacjach nadziemnych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”;
 - b) należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn (nie mniej niż 50% długości elewacji lokali usługowych) w kondygnacji parteru frontów usługowych,
 - c) należy wprowadzić maksymalną liczbę wejść do lokali usługowych w kondygnacji parteru od strony frontów usługowych,
 - d) zakaz lokalizacji garaży od strony frontów usługowych;
- 16) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej:
- a) na pierwszej kondygnacji nadziemnej w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f”;
 - b) na trzech pierwszych kondygnacjach nadziemnych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”;
- 17) zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy elewacjami budynków a liniami rozgraniczającymi terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP, ulic Rzeszowskiej (09.1 KDD), Krakowskiej (10.2 KDD), Piotrkowskiej (12.2 KDL) oraz Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ - na odcinku w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g”) oraz pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych numerami 3 i 4, za wyjątkiem funkcji węzła integracyjnego oraz niezbędnych wjazdów na teren;
- 18) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych numerami: 2 (w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „e” i „h”), 3 i 4;
- 19) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „h” zakaz lokalizacji zjazdów z ulicy Krakowskiej (10.2 KDD).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne, jak na rysunku planu:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”:

 - od strony ulicy Warszawskiej (poza granicami planu); dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
 - od strony ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ),

- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”:

 - od strony ulicy Warszawskiej (poza granicami planu),
 - od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP; linie te dotyczą również: balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków,

- c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”: od strony ulicy Warszawskiej (poza granicami planu); dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
- d) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”:

 - od strony ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ),
 - od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego numerem 4; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
 - od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP; linie te dotyczą również: balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków:
 - na wysokości parterów dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 3 m od linii zabudowy,

- na wysokości od drugiej do czwartej kondygnacji nadziemnej włącznie ustala się usytuowanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków w linii zabudowy,
 - na wysokości od szóstej kondygnacji nadziemnej i wyżej ustala się wycofanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków o minimum 2 m od linii zabudowy,
- e) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „e”:
- od strony ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych numerami 2 i 3; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
 - od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP; linie te dotyczą również: balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków:
 - na wysokości parterów dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 3 m od linii zabudowy,
 - na wysokości od drugiej do czwartej kondygnacji nadziemnej włącznie ustala się usytuowanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków w linii zabudowy,
 - na wysokości od szóstej kondygnacji nadziemnej i wyżej ustala się wycofanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków o minimum 2 m od linii zabudowy,
 - powyższe zasady nie dotyczą budynku będącego dominantą kompozycyjną, o której mowa w ust. 12 pkt 4,
- f) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f”:
- od strony ulicy Warszawskiej (poza granicami planu),
 - od strony ulicy Rzeszowskiej (09.1 KDD),
 - od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego numerem 2,
- g) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g”:
- od strony ulic Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) i Piotrkowskiej (12.2 KDL) oraz ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego numerem 4; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
 - od strony ulicy Krakowskiej (10.2 KDD):
 - na wysokości parterów dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 3 m od linii zabudowy,
 - na wysokości od szóstej kondygnacji nadziemnej i wyżej ustala się wycofanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków o minimum 2 m od linii zabudowy,
 - od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP; linie te dotyczą również: balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków:
 - na wysokości parterów dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 3 m od linii zabudowy,
 - na wysokości od drugiej do czwartej kondygnacji nadziemnej włącznie ustala się usytuowanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków w linii zabudowy,
 - na wysokości od szóstej kondygnacji nadziemnej i wyżej ustala się wycofanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków o minimum 2 m od linii zabudowy,
- h) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „h”:
- od strony ulicy Rzeszowskiej (09.1 KDD) oraz ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych numerami 2 i 3; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od linii zabudowy,
 - od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP; linie te dotyczą również: balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków:

- na wysokości parterów dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 3 m od linii zabudowy,
 - na wysokości od drugiej do czwartej kondygnacji nadziemnej włącznie ustala się usytuowanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków w linii zabudowy,
 - na wysokości od szóstej kondygnacji nadziemnej i wyżej ustala się wycofanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków o minimum 2 m od linii zabudowy,
 - od strony ulicy Krakowskiej (10.2 KDD):
 - na wysokości parterów dopuszcza się wycofanie elewacji budynków maksymalnie o 3 m od linii zabudowy,
 - na wysokości od szóstej kondygnacji nadziemnej i wyżej ustala się wycofanie przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynków o minimum 2 m od linii zabudowy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla części terenu obejmującej obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone literami „a”, „b” i „c”: 70%,
 - b) dla pozostałego obszaru: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5:
- a) w części terenu obejmującej obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone literami „a”, „b” i „c”: 20%,
 - b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d”, „e” i „f”: 25%,
 - c) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „g” i „h”: 35%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
- a) „a” i „c”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 7,
 - b) „b”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 3,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 6,5,
 - c) „d”, „e” i „f”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 2,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 4,5,
 - d) „g” i „h”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c”: 28 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d” i „e”: 25 m,
 - c) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „f”, „g”, „h”: 22 m; dopuszcza się miejscowe podwyższenie budynków maksymalnie na 25% długości elewacji od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP i ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) do 25 m,
 - d) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 3: 40 m,
 - e) dla budowli: 22 m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c”: 8, z zastrzeżeniem tiret drugie i ust. 6 pkt 14 lit. a,
- dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 3: 12,
- dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d” i „e”: 7,
- dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „f”, „g” i „h”: 6; dopuszcza się miejscowe podwyższenie budynków maksymalnie na 25% długości elewacji od strony terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP i ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) do 7,

b) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych,

c) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 3, powyżej ósmej kondygnacji:

- maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej – 700 m²,
- maksymalna długość pojedynczej elewacji – 25 m,

d) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „g” i „h” od strony ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) maksymalna długość elewacji pojedynczego budynku lub jego części powyżej kondygnacji parteru: 50 m,

e) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy:

a) pierzejowa dla zabudowy wzdłuż terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP oraz wzdłuż ulic: Rzeszowskiej (09.1 KDD), Krakowskiej (10.2 KDD), Piotrkowskiej (12.2 KDL) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d”, „e”, „g” i „h”,

b) zabudowę należy kształtować w formie kwartałów zabudowy w granicach obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d”, „e”, „g”, i „h”; dopuszcza się realizację kwartałów wspólnie dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c”, „d” i „e”,

c) dowolna dla pozostałej zabudowy;

8) kształt dachu: dowolny;

9) poziom wejść do budynków wzdłuż ulic: Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ), Rzeszowskiej (09.1 KDD), Krakowskiej (10.2 KDD), Piotrkowskiej (12.2 KDL), Warszawskiej (poza granicami planu) oraz terenu komunikacji pieszej 02.1 KPP, należy dostosować do rzędnych chodników z tolerancją do 0,2 m;

10) łącznie w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d”, „e”, „g” i „h” należy zlokalizować minimum 2000 m² powierzchni usług społecznych;

11) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe:

a) o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „g” i „h”,

b) dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c”, „d”, „e” i „f”.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od ulicy Rzeszowskiej (09.1 KDD),
 - b) od ulicy Krakowskiej (10.2 KDD), z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 19,
 - c) od ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) poprzez zjazd w północnej części terenu, jak na rysunku planu, wyłącznie do obsługi węzła integracyjnego,
 - d) od ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) poprzez zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu,
 - e) od ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDL) poprzez zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu,
 - f) od ulicy Warszawskiej (poza granicami planu) poprzez zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
- a) zgodnie z § 5,
 - b) należy zapewnić minimalnie 140 miejsc do parkowania samochodów osobowych ponad potrzeby własne (w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 5 ust. 3) na potrzeby obsługi użytkowników węzła integracyjnego; ich realizację dopuszcza się w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” lub „f”;
- 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) grupa drzew do ochrony w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g”, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji (w tym garaży podziemnych); dopuszcza się ścieżki i ciągi piesze;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych numerami 3 i 4, szpalery drzew, o których mowa w pkt 2, należy zrealizować w zwartych wydzielonych układach wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej;
- 4) poza drzewami, o których mowa w pkt 1-3, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 lit. c, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 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) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11 i 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego;
- 3) dominanta kompozycyjna – budynek akcentujący narożnik u zbiegu ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) oraz ulicy Warszawskiej (poza granicami planu), w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, na osi widokowej, jak na rysunku planu, wyróżniający się wysokością, formą, materiałem lub innymi charakterystycznymi cechami i detalami architektonicznymi, ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji od strony Alei Pawła Adamowicza i ulicy Jabłoniowej (poza granicami planu);
- 4) dominanta kompozycyjna – budynek akcentujący plac w terenie komunikacji pieszej 02.1 KPP, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „e”, jak na rysunku planu, wyróżniający się formą, materiałem lub innymi charakterystycznymi cechami i detalami architektonicznymi budynku, ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji od strony placu;
- 5) oś widokowa prowadząca od ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) do dominanty kompozycyjnej, o której mowa w pkt 3, jak na rysunku planu: należy zapewnić spójną kompozycję zagospodarowania poprzez: ciągłość przestrzenną i materiałową nawierzchni ciągów pieszych i pieszko-rowerowych wzdłuż osi, a także usytuowanie nadziemnej infrastruktury technicznej i kompozycję zieleni odpowiadające osiowemu założeniu wnętrza krajobrazowego;
- 6) pierzeje eksponowane, jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną, kamieniem, klinkierem, drewnem, metalem, szkłem itp.,
 - b) należy przewidzieć maksymalną powierzchnię elementów uatrakcyjnających pierzeję (przeszklenia, witryny, podświetlenia, ażury, prześwity itp.) w elewacjach parterów;
- 7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i brązu; nie dotyczy materiałów takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, metal, szkło;
- 8) dla nadziemnych garaży wielopoziomowych ustala się nakaz kształtowania elewacji w sposób maskujący funkcję obiektu, np. w formie zieleni na ścianach w postaci pnączy i/lub wertykalnych ogrodów;
- 9) zakaz lokalizacji anten oraz urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych na elewacjach widocznych z przestrzeni publicznych;
- 10) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych), z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) urządzenia budowlane, instalacje techniczne, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz inne elementy umieszczone na pokryciu dachu od strony przestrzeni publicznych należy realizować w sposób zamaskowany np. przy użyciu osłon, obudów oraz odsunięte od krawędzi zewnętrznej ściany budynku na minimum 2 m; ustalenie nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszko-rowerowych, pieszych oraz strefy wejściowej, o których mowa w ust. 6 pkt 2-8 i 14:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 9-10,
 - b) obowiązkowe oświetlenie;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 2-4;
- 4) ustala się zagospodarowanie ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych numerami 3 i 4 oraz strefy wejściowej łącznie z terenem komunikacji pieszej 02.1 KPP, uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, poziom posadzki, zielen, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla różnych grup wiekowych, z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) wyklucza się nawierzchnię bitumiczną;
- 7) wyklucza się funkcje: sportowe, placów zabaw, wybiegów dla psów w strefie wejściowej.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się realizację stacji prostownikowej w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „d” lub „f”;
- 4) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) i od ulicy Warszawskiej (poza granicami planu).

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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) istniejący kanał sanitarny: „Morena” o średnicy 1,6 x 2,4 m, jak na rysunku planu – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych o szerokości 4 m od skrajni kanału;
- 4) istniejący ciepłociąg, jak na rysunku planu.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 KPP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,53 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KPP tereny komunikacji pieszej: bulwar i plac:

- 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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-13.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Krakowskiej (10.2 KDD);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - 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: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w każdym z obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „p”: 25%;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 3) co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w pkt 1, należy przeznaczyć pod zadrzewienia, wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 4) część drzew, o których mowa w pkt 2 i 3, należy zrealizować w zwartych wydzielonych układach wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 13;
- 2) oś widokowa prowadząca od ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) do dominanty kompozycyjnej ustalonej w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 01.1 MW-U, jak na rysunku planu; zakaz wprowadzania wysokich elementów przesłaniających widok z poziomu

człowieka na dominantę kompozycyjną w pasie o łącznej szerokości 6 m, wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej;

- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo na placach i bulwarach).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3-4,
 - b) obowiązkowe oświetlenie;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 2-4, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 4) plac w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p”, jak na rysunku planu, integralnie związany z bulwarem, o którym mowa w pkt 5; zagospodarowanie placu z wykorzystaniem elementu wodnego stanowiącego akcent kompozycyjny;
- 5) bulwar w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, integralnie związany z placem, o którym mowa w pkt 4;
- 6) ustala się zagospodarowanie terenu łącznie ze strefą wejściową i ciągami pieszo-rowerowymi oznaczonymi numerami 3 i 4 w terenie 01.1 MW-U oraz przestrzenią współdzieloną – obszarem wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” w ulicy Krakowskiej (10.2 KDD), uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, poziom posadzki, zielen, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) wyklucza się nawierzchnię bitumiczną;
- 9) wyklucza się funkcje: sportowe, placów zabaw, wybiegów dla psów;
- 10) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 U-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,71 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U-Z tereny usług lub zieleni – usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, edukacji, nauki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej lub zieleni publiczna ogólnodostępna – część tzw. Parku Południowego:

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: garaże nadziemne.

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, 11-13;

2) odcinek ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczonego numerem 10, w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ulicę Krakowską (10.2 KDD) z ulicą Piotrkowską (12.2 KDL), w rejonie wschodniego skrzyżowania tych ulic, poprzez teren zieleni 04.1 ZP;

3) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczonego numerem 11, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ulicę Krakowską (10.2 KDD) z obszarem wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDL) poprzez teren zieleni 04.1 ZP;

4) odcinki ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczonych numerami 12, 13 i 14 w terenie zieleni 04.1 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączące się z ciągiem pieszym oznaczonym numerem 11;

5) zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu; dopuszcza się przesunięcie w kierunku wschodnim;

6) zakaz lokalizowania naziemnych dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren oraz miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ulicy Krakowskiej (10.2 KDD) oraz terenu zieleni 04.1 ZP, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy zlokalizować minimum 1500 m² powierzchni usług społecznych typu: centrum aktywności lokalnej, biblioteka miejska oraz funkcji obsługujących użytkowników parku (w tym obowiązkowo funkcji toalety ogólnodostępnej).

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Krakowskiej (10.2 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów:
 - a) do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy realizować wyłącznie w kondygnacjach podziemnych (ustalenie nie dotyczy miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);
- 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) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 2) 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;
- 3) należy dostosować przebieg ciągów, oznaczonych numerami 10 i 11, do ukształtowania terenu oraz położenia istniejących drzew;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 5) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 6) część drzew, o których mowa w pkt 5, należy zrealizować w zwartych wydzielonych układach wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej;
- 7) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i zadrzewień oraz wkomponowanie ich w nowe zagospodarowanie;
- 8) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem;
- 9) 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. 6-7, 11 i 13;
- 2) budynek lub zespół budynków o szczególnych wymaganiach architektonicznych, kształtowany z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz materiałów i detali architektonicznych w sposób zapewniający harmonijne powiązanie z przestrzenią parku;
- 3) elewacje eksponowane jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegłą ceramiczną, kamieniem, klinkierem, drewnem, metalem, szkłem itp.,
 - b) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach w postaci pnączy lub wertykalnych ogrodów,
 - c) zakaz lokalizacji anten oraz urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, w formie małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach usług lub zieleni);
- 5) urządzenia budowlane, instalacje techniczne, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz inne elementy umieszczone na pokryciu dachu od strony przestrzeni publicznych, należy realizować w sposób zamaskowany np. przy użyciu osłon, obudów oraz odsunięte od krawędzi zewnętrznej ściany budynku na minimum 2 m; ustalenie nie dotyczy anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3 lit. c i pkt 4-5,
 - b) obowiązkowe oświetlenie terenu;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 5-7;
- 4) strefa wejściowa w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” jak na rysunku planu; zagospodarowanie będące kontynuacją bulwaru w terenie komunikacji pieszej 02.1 KPP z maksymalnym udziałem istniejącej zieleni i zadrzewień;
- 5) ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla różnych grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) ustala się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem zieleni 04.1 ZP, przestrzenią współdzieloną wyznaczoną liniami podziału wewnętrznego i oznaczoną literą „b” w ulicy Krakowskiej (10.2 KDD), uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zielen, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) wyklucza się nawierzchnię bitumiczną;
- 8) wyklucza się funkcje: sportowe, placów zabaw, wybiegów dla psów.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) na co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków zaleca się zastosowanie zielonych dachów stanowiących otwartą, porośniętą trwale roślinnością powierzchnię dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 2) na części terenu, poza strefą wejściową w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, zaleca się lokalizację amfiteatru wykorzystując naturalną rzeźbę terenu;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 4) 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.;
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH 04.1 ZP, 05.2 ZP, 06.3 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numery terenów: 04.1, 05.2, 06.3.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 04.1 ZP: 2,03 ha;
- 2) 05.2 ZP: 0,43 ha;
- 3) 06.3 ZP: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenów: ZP tereny zieleni urządzonej – zielen publiczna ogólnodostępna – część tzw. Parku Południowego:

- 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 ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-13;
- 2) odcinek ciągu pieszo-rowerowego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczonego numerem 10, w terenie 04.1 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, łączący ulicę Krakowską (10.2 KDD) poprzez teren 03.1 U-Z z ulicą Piotrkowską (12.2 KDL) w rejonie wschodniego skrzyżowania tych ulic; dopuszcza się maksymalne przesunięcie wejścia do ciągu pieszo-rowerowego o 5 m w obu kierunkach, w celu dostosowania do lokalizacji przejścia dla pieszych w ulicy Piotrkowskiej (12.2KDL);
- 3) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczonego numerem 11, w terenie 04.1 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszy wyznaczony w terenie 07.1 I-W-Z (poprzez obszar wyznaczony liniami wewnętrznego podziału i oznaczony literą „a” w ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDD)) z ulicą Krakowską (10.2 KDD) poprzez teren 03.1 U-Z;
- 4) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 12, w terenie 04.1 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący wlot ciągu pieszego wyznaczonego w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „g” w terenie 01.1 MW-U, poprzez ulicę Krakowską (10.2 KDD), z ciągiem pieszym oznaczonym numerem 11 w terenie 03.1 U-Z;

- 5) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 13, w terenie 04.1 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy oznaczony numerem 10 z ciągiem pieszym oznaczonym numerem 11 w terenie 03.1 U-Z;
- 6) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, oznaczony numerem 14, w terenie 04.1 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ulicę Krakowską (10.2 KDD) z ciągiem pieszym oznaczonym numerem 11 w terenie 03.1 U-Z; dopuszcza się maksymalne przesunięcie wejścia do ciągu pieszo-rowerowego o 5 m w obu kierunkach, w celu dostosowania do lokalizacji przejścia dla pieszych w ulicy Krakowskiej (10.2KDD);
- 7) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, w terenie 05.2 ZP, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy oznaczony numerem 4 w terenie 01.1 MW-U poprzez obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” w ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) z ciągiem pieszo-rowerowym w terenie 06.3 ZP poprzez ulicę Lawendowe Wzgórze (11.1 KDL);
- 8) ciąg pieszo-rowerowy w terenie 06.3 ZP, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy w terenie 05.2 ZP, poprzez ulicę Lawendowe Wzgórze (11.1 KDL), z terenem poza południową granicą planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla terenu 04.1 ZP: od ulicy Krakowskiej (10.2 KDD), od ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDL),
 - b) dla terenów 05.2 ZP, 06.3 ZP: od ulicy Lawendowe Wzgórze (11.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - 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: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 05.2 ZP, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzące płaty strukturalne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdego terenu: 70%;
- 3) grupy drzew do ochrony w terenie 04.1 ZP, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się ścieżki i ciągi piesze;

- 4) zieleni do utrzymania w terenach 04.1 ZP i 05.2 ZP, jak na rysunku planu – kształtowanie układu zadrzewień z wykorzystaniem naturalnych samosiewów z zachowaniem co najmniej 70% obszaru zajętego przez drzewa i krzewy; część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób ułatwiający naturalną retencję z obniżeniem terenu i zastosowaniem roślinności hydrogeniczej;
- 5) szpalery drzew do wprowadzenia w terenie 06.3 ZP, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 6) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i zadrzewień oraz wkomponowanie ich w nowe zagospodarowanie;
- 7) maksymalne zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 8) zachowanie naturalnych podmokłości występujących w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” w terenie 04.1 ZP, jak na rysunku planu;
- 9) ciągi piesze i pieszo-rowerowe należy realizować w sposób nieutrudniający migracji drobnych zwierząt;
- 10) dostosowanie przebiegu ciągów, o których mowa w ust. 6 pkt 2-7 do ukształtowania terenu oraz położenia istniejących drzew;
- 11) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem;
- 12) 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, 11, 13;
- 2) należy wprowadzić pas zieleni wielopiętrowej w terenie 04.1 ZP od strony obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d” w ulicy Krakowskiej (10.2 KDD);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 4) części naziemne i nadziemne nowej infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.) a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3-4,
 - b) obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 3-6;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenów łącznie z terenem 03.1 U-Z, z ulicą Krakowską (10.2 KDD), z ulicą Piotrkowską (12.2 KDL) a także z pozostałymi obszarami tzw. Parku Południowego (w tym poza granicami planu), uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) wyklucza się nawierzchnię bitumiczną;
- 6) strefa aktywności w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 04.1 ZP, jak na rysunku planu; ustala się wymóg lokalizacji funkcji rekreacyjno-sportowych dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) strefa odpoczynku w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” w terenie 04.1 ZP, jak na rysunku planu;

a) ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami,

b) wyklucza się funkcje: sportowe, placów zabaw, wybiegów dla psów;

8) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników 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: część terenu 05.2 ZP, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) teren 04.1 ZP położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) na części terenu 05.2 ZP występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 2) na terenach mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 3) tereny w obrębie czynnych, niezainwentaryzowanych układów drenażowych rolnych warunkujących poziom wód gruntowych;
- 4) na części terenu 04.1 ZP wysoki poziom wód gruntowych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 07.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numery terenów: 07.1.

2. Powierzchnie terenów: 2,03 ha.

3. Przeznaczenie terenów: I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni – część tzw. Parku Południowego:

- 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 ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-13;

- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszy oznaczony numerem 11 w terenie zieleni 04.1 ZP, poprzez obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” w ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDD) z terenem poza południową granicą planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ulicy Piotrkowskiej (12.2 KDL), od ulicy lokalnej 13.3 KDL, z ulic poza granicami planu;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - 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: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworzący płat strukturalny;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 80%;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu – kształtowanie układu zadrzewień z wykorzystaniem naturalnych samosiewów;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni i zadrzewień;
- 5) dla realizacji zbiorników retencyjnych zastosowanie materiałów naturalnych do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów;
- 6) ciągi piesze należy realizować w sposób nieutrudniający migracji drobnych zwierząt;
- 7) dostosowanie przebiegu ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, do ukształtowania terenu oraz położenia istniejących drzew;
- 8) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem;
- 9) 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, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

- 3) części naziemne i nadziemne nowej infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.) a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 3-4;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem zieleni 04.1 ZP, ulicą Piotrkowską (12.2 KDL) oraz z pozostałymi obszarami tzw. Parku Południowego poza południową granicą planu, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleni, oświetlenie, system informacji przestrzennej; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) wyklucza się nawierzchnię bitumiczną;
- 6) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników 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: nie ustala się.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 2) istniejący kanał sanitarny: „Morena” o średnicy 1,6 x 2,4 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych o szerokości 4 m od skrajni kanału;
- 3) na terenach mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 08.1 KDZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,67 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDZ teren drogi zbiorczej – odcinek ulicy Lawendowe Wzgórze.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 46 m do 71 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, trasa tramwajowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Pawła Adamowicza, ulicą Warszawską i ulicą Jabłoniową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Świętokrzyską i ulicą tzw. Nową Świętokrzyską (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z ust.13.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 14.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: po zachodniej stronie jezdni o szerokości minimalnej 2,5 m, po wschodniej stronie trasy tramwajowej o szerokości minimalnej 3 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2-3;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej po zachodniej stronie jezdni;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się przekrój ulicy jedna jezdnia po dwa pasy ruchu;
- 2) poziom rzędnych posadzki wschodniego chodnika należy dostosować do rzędnych trasy tramwajowej, z tolerancją 0,3 m;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie chodnika po wschodniej stronie trasy tramwajowej jako ciągu pieszo-rowerowego.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wprowadzenie szpalerów drzew po zachodniej stronie torów tramwajowych;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, zaleca się realizację bezkolizyjnego przejścia dla pieszych np. w formie kładki, łączącej ciąg pieszo-rowerowy ustalony w terenie zieleni 05.2 ZP z ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym numerem 4 w terenie 01.1 MW-U;
- 3) istniejący kanał sanitarny „Morena” o średnicy 1,6 x 2,4 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 09.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 09.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – ulica Rzeszowska.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 30 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Warszawską (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń w pasie ulicznym należy realizować wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, 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.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: po zachodniej stronie jezdni o szerokości minimalnej 3 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: co najmniej jednostronny pas zieleni wielopiętrowej, o szerokości minimalnej 3 m, usytuowany po zachodniej stronie jezdni ze szpalerem drzew, zgodnie z ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem 01.1 MW-U (w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „h” i „f”) oraz terenem poza wschodnią granicą planu, uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, poziom posadзки, zieleń, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie wód opadowych poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, odpowiedni dobór gatunków roślinności itp.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.2 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 10.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,69 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – ulica Krakowska.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 18 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój:

a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „c” i „d”:
jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1,

b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: w formie przestrzeni współdzielonej;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodnik w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „c” i „d”, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez dwa skrzyżowania z ulicą Piotrkowską (12.2 KDL).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie ulicznym należy realizować wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej oraz lokalizacji zjazdów.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 11 i 14;

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3;

3) oś widokowa w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu:

a) zakaz wprowadzania wysokich elementów w pasie o łącznej szerokości 4 m wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej, przesłaniających widok z poziomu człowieka na dominantę architektoniczną w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 01.1 MW-U,

b) należy zapewnić spójną kompozycję zagospodarowania poprzez ciągłość przestrzenną i materiałową nawierzchni wzdłuż osi.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki:

a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „d”, z zastrzeżeniem ust. 14:

- chodnik o szerokości minimalnej 3 m od strony terenu 01.1 MW-U oraz terenu mieszkaniowego poza granicami planu,
- chodnik o szerokości minimalnej 2,5 m od strony terenu zieleni 04.1 ZP,

b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”: w ramach przestrzeni współdzielonej,

c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”: chodnik o szerokości minimalnej 2,5 m od strony terenu zieleni 04.1 ZP, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;

2) infrastruktura rowerowa: w ramach przestrzeni współdzielonej lub po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;

3) zielen:

a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”: co najmniej jednostronny pas zieleni wielopiętrowej, o szerokości minimalnej 3 m, usytuowany pomiędzy jezdnią a chodnikiem po wschodniej stronie terenu ze szpalerem drzew, zgodnie z ust. 7,

b) na pozostałym terenie: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, zgodnie z ust. 7, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt. 3 lit. a;

4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych:

a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „c” i „d”: równoległe,

b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: zakaz lokalizacji;

5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

6) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

7) ustala się zagospodarowanie terenu łącznie z bezpośrednio sąsiadującą częścią terenu 01.1 MW-U - od linii rozgraniczającej terenu do elewacji budynków - (w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „g” i „h”), terenem komunikacji pieszej 02.1 KPP, terenem 03.1 U-Z i terenem zieleni 04.1 ZP, uwzględniające przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, poziom posadzki, zielen, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;

8) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” wyklucza się nawierzchnię bitumiczną.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

1) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” dopuszcza się przekrój ulicy w formie przestrzeni współdzielonej;

2) dopuszcza się realizację chodnika od strony terenu zieleni 04.1 ZP jako ciąg pieszo-rowerowy.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie wód opadowych poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, odpowiedni dobór gatunków roślinności itp.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 11.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – odcinek ulicy Lawendowe Wzgórze.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 28,5 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 Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ) i ulicą Piotrkowską (12.2 KDL).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zielen w pasie ulicznym należy realizować wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie wód opadowych poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, odpowiedni dobór gatunków roślinności itp.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.2 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 12.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,92 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – odcinek ulicy Piotrkowskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 24 m do 36,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Lawendowe Wzgórze (08.1 KDZ, 11.1 KDL), poprzez skrzyżowanie z tzw. Nową Unrugą (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworząca płat strukturalny – wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 2) zielen w pasie ulicznym należy realizować wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej oraz lokalizacji wjazdów;
- 4) przystosowanie przepustu do migracji drobnej zwierzyny.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 7 pkt 2-3;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się zagospodarowanie terenu łącznie z bezpośrednio sąsiadującą częścią obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „g” w terenie 01.1 MW-U, z terenem zieleni

04.1 ZP oraz z terenem 07.1 I-W-Z uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze, rodzaje nawierzchni, poziom posadzki, zieleni, oświetlenie; przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, ustala się realizację wyniesionego przejścia dla pieszych łączącego ciąg pieszy oznaczony numerem 11 w terenie zieleni 04.1 ZP z ciągiem pieszym w terenie 07.1 I-W-Z.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, odpowiedni dobór gatunków roślinności itp.;
- 2) istniejący kanał sanitarny „Morena” o średnicy 1,6 x 2,4 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO 13.3 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO – CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1863

1. Numer terenu: 13.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 22 m do 36,5 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, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Piotrkowską (12.2 KDL) i ulicą Krakowską (10.2 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą Porębskiego (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) tworząca płat strukturalny – wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleni;
- 2) zieleni w pasie ulicznym należy realizować wraz z zielenią średnią i niską jako kompozycje zieleni wielopiętrowej w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalerów w celu prowadzenia infrastruktury technicznej oraz lokalizacji wjazdów.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: po zachodniej stronie jezdni o szerokości minimalnej 2,5 m, po wschodniej stronie jezdni o szerokości minimalnej 3 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) zielen: obustronne pasy zieleni wielopiętrowej usytuowane pomiędzy jezdnią a chodnikami ze szpalerami drzew, zgodnie z ust. 7 pkt 2-3;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) ustala się rzędne ulicy z tolerancją 0,5 m - jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację chodnika po wschodniej stronie jezdni jako ciąg pieszo-rowerowy.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, odpowiedni dobór gatunków roślinności itp.;
- 2) istniejący kanał sanitarny „Morena” o średnicy 1,6 x 2,4 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej 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).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn na zachód od ulicy Unruga w mieście Gdańsku, uchwała Nr XLV/1555/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 29, poz. 561 z dnia 15 marca 2006 roku);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakoniczyn – rejon Potoku Oruńskiego i ulicy tzw. Nowej Bulońskiej Południowej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXII/883/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 19 grudnia 2016 roku. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 200 z dnia 18 stycznia 2017 roku);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jasień – rejon ulicy Lawendowe wzgórze w mieście Gdańsku, uchwała Nr XLV/1321/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 listopada 2017 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 132 z dnia 12 stycznia 2018 roku);
- 4) Ujeścisko – zajezdnia autobusowa i tramwajowa w rejonie ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr L/1254/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 maja 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2551 z dnia 5 lipca 2022 roku).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UJEŚCISKO - CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE

W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

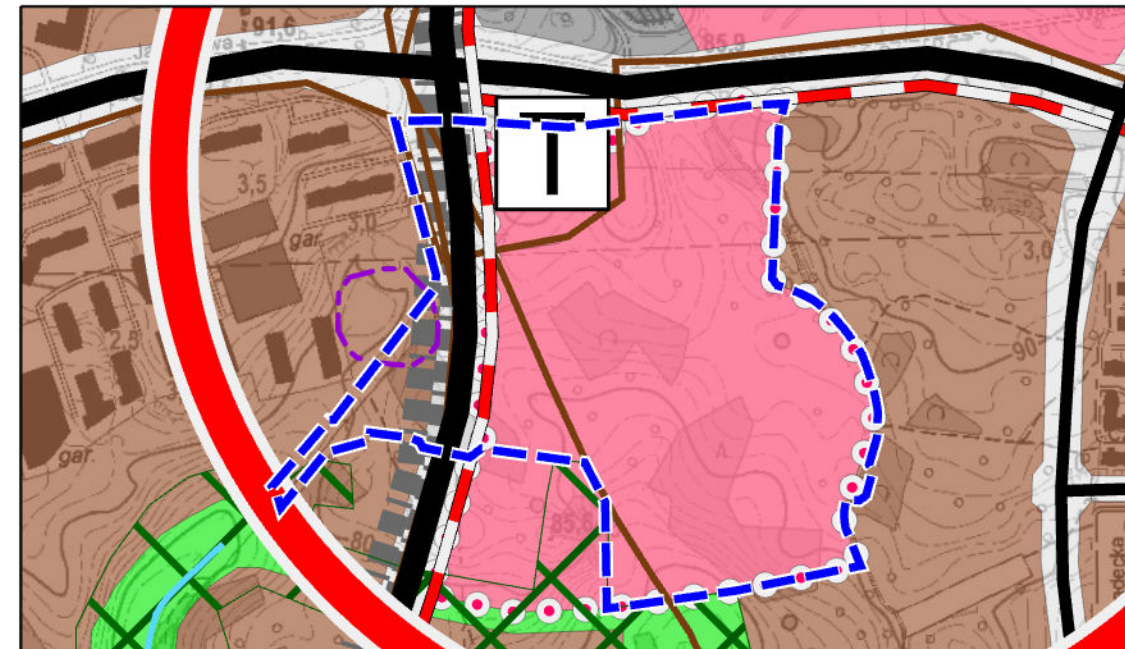
1863

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia 2026 r.



Skala: 1:1 000

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI

TEREN TRANSPORTU

TEREN ZIELENI

TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI MIASTA

OGÓLNOŚCIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

PLAT STRUKTURALNY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

OŚRODEK USŁUGOWY: DZIELNICOWY

GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

PĘTLA TRAMWAJOWA

DROGA ZBIORCZA Z

TRASA TRAMWAJOWA

WYBRANA DROGA LOKALNA L

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)

WIELKOŚCIEŚNICOŃY PRZEWÓD - WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY,
GĄZOWY, CIĘGOCIEŚNICOŃY, NĄTOWY
ORĄZ LINIA KĄBLOWĄ WYSOKIEGO NĄPIĘCIA

Nazwa jednostki planowania przestrzennego	PLAN MIASTA GDAŃSKA
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk
Adres jednostki planowania przestrzennego	ul. Wąły Piłsudskiego 24, 80-855 Gdańsk

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

Gdańsk dn. (podpis osoby upoważnionej)



LEGENDA	USTALENIA PLANU
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
03.1 U-Z	OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: - DWA PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO, - KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGA NUMERACJA W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA, - SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU
MW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
U-Z	TEREN USŁUG LUB ZIELENI
KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KPP	TEREN KOMUNIKACJI PIESEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
I-W-Z	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB WÓD LUB ZIELENI
	NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
a	LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	DOMINANTA KOMPOZYCYJNA
	FRONT USŁUGOWY
	PIERZEJA LUB ELEWACJA EKSPONOWANA
	OŚ WIDOKOWA
	OGÓLNOŚCIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PLAT STRUKTURALNY
	ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA
	GRUPA DRZEW DO OCHRONY
	SZPALER DRZEW
	OZNACZENIA IDENTYFIKUJĄCE CIĄGI PIESEJ I PIESZO-ROWEROWE
	RZĘDNE ULICY
	CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	ZJAZD
	CIĄG PIESZO-ROWEROWY W ZALECANEJ LOKALIZACJI
	CIĄG PIESEJ W ZALECANEJ LOKALIZACJI
	ZJAZD W ZALECANEJ LOKALIZACJI
	WŁOT CIĄGU PIESZO- ROWEROWEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI
	WŁOT CIĄGU PIESEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA
	ISTNIEJĄCY GRAWITACYJNY KANAL SANITARNY
	ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO - CENTRUM DZIELNICY POŁUDNIE W REJONIE ULIC WARSZAWSKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	1863
ul. Wąły Piłsudskiego 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDAŃSK - 2026 r.	RYСУNEK PLANU	SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szemer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Agnieszka Ostrowska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Anna Borzyszkowska	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Alicja Gumenna	
	mgr Beata Ochmańska	
	mgr Maria Masak	
	mgr inż. Paweł Sokołowski	
	dr inż. arch. Anna Rikus-Wójcik	
	mgr inż. Angelika Muzal	

RYСУNEK SPORĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.04.2026 do 06.05.2026. W dniu 28.04.2026 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 21.05.2026 do projektu planu wniesiono cztery uwagi w dwóch pismach:

1. Osoba fizyczna

1. Składająca uwagę wnosi o niewykluczanie możliwości budowy stacji PKM „Gdańsk Warszawska” ze względu na krótszy czas podróży oraz lepszą przepustowość PKM w porównaniu z tramwajami.

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

Uzasadnienie:

Planowana inwestycja PKM Południe była przedmiotem wieloetapowych analiz prowadzonych w ramach studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego z 2023 r., które obejmowało różne warianty przebiegu linii, w tym również korytarze przechodzące przez obszar objęty projektem planu miejscowego nr 1863 oraz potencjalną lokalizację przystanku w rejonie ulicy Warszawskiej. Analizy te uwzględniały zarówno prognozy ruchu pasażerskiego, jak i ocenę efektywności ekonomicznej poszczególnych odcinków inwestycji.

Wyniki przeprowadzonych badań wskazały jednoznacznie, że największe potoki ruchu oraz najkorzystniejszy stosunek korzyści do kosztów występują na odcinkach od Gdańska Śródmieścia do Kowal (odcinki nr 1 i 2). To właśnie te fragmenty w największym stopniu wpływają na funkcjonowanie całego systemu transportowego i zostały zarekomendowane do realizacji jako podstawowy zakres inwestycji.

Pozostałe analizowane odcinki, w tym odcinek nr 5 przebiegający przez obszar objęty projektem planu (z ewentualnym przystankiem „Gdańsk Warszawska”), nie uzyskały wystarczającego uzasadnienia pod względem transportowym i ekonomicznym, w związku z czym nie zostały przewidziane do realizacji na obecnym etapie. Dla tych relacji wskazano konieczność rozwoju rozwiązań uzupełniających, w szczególności transportu tramwajowego. W przypadku odcinka nr 5 zasugerowano wydłużenie linii tramwajowej od przystanku Lawendowe Wzgórze do stacji PKM Kowale w korytarzu Nowej Bulińskiej Południowej. Kierunek ten jest spójny z dokumentami strategicznymi miasta i zakłada zapewnienie powiązania południowych dzielnic z linią PKM poprzez projektowany węzeł przesiadkowy w Kowalach.

Aktualnie realizowany projekt przewiduje budowę stacji PKM Kowale jako końcowego, multimodalnego węzła integracyjnego, z możliwością przesiadek oraz rezerwą pod dalszy rozwój systemu transportowego, w tym infrastrukturę tramwajową. Kolejnym etapem będzie zaprojektowanie linii tramwajowej w ciągu ulicy Nowej Bulińskiej Południowej, która zapewni dogodnie powiązanie obszaru procedowanego planu z projektowaną linią kolejową.

2. Osoba fizyczna

1. Składająca uwagę wnosi o wykluczenie przeznaczenia mieszkaniowego na terenie planu ze względu na złą sytuację transportową w okolicy. W jej ocenie, dopuszczenie realizacji maksymalnie 72 000 m² powierzchni użytkowej mieszkań oraz co najmniej 20 000 m² powierzchni usługowej doprowadzi do napływu ok. 3 200 nowych mieszkańców, co przełoży się na istotne zwiększenie ruchu samochodowego – zarówno w bezpośrednim otoczeniu, jak i na głównych trasach dojazdowych do Śródmieścia i Wrzeszcza – oraz pogorszenie już trudnych warunków ruchu. Zdaniem składającej uwagę południowe dzielnice Gdańska pełnią obecnie funkcję „sypialni miasta”, a dalsze zwiększanie intensywności zabudowy mieszkaniowej prowadzi do obniżenia jakości życia mieszkańców poprzez wydłużanie czasu spędzanego w korkach. W opinii składającej uwagę planowane utworzenie ok. 1 000 miejsc pracy nie zrównoważy skali ruchu generowanego przez nowych mieszkańców, zwłaszcza w kontekście dużej liczby ludności zamieszkującej już sąsiednie dzielnice. Jednocześnie podnosi ona, że rozbudowa infrastruktury drogowej jest obciążona niepewnością oraz odległym horyzontem realizacji (rok 2050), co w praktyce oznacza, że intensywna zabudowa mieszkaniowa może zostać zrealizowana znacznie wcześniej niż docelowy układ komunikacyjny. Składająca uwagę wskazuje również na wyniki „Analizy i prognozy ruchu MPZP 1863”, podkreślając, że już obecnie w rejonie skrzyżowania Adamowicza – Jabłoniowa – Warszawska – Lawendowe Wzgórze występują wysokie natężenia ruchu, które prowadzą do pogorszenia warunków komunikacyjnych. W jej ocenie wprowadzenie dodatkowej zabudowy mieszkaniowej doprowadzi do dalszego przeciążenia układu drogowego, a nawet jego paraliżu. Kwestionuje także wnioski dotyczące istnienia rezerw przepustowości na skrzyżowaniu Lawendowe Wzgórze – Piotrkowska, wskazując na obserwowane w godzinach szczytu znaczne zatory obejmujące ciąg ulic od al. Armii Krajowej przez ul. Jabłoniową i ul. Lawendowe Wzgórze. W konsekwencji składająca uwagę postuluje zmianę projektu planu poprzez wyeliminowanie funkcji mieszkaniowej i ograniczenie przeznaczenia terenu wyłącznie do funkcji usługowych.

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

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1863 „Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej” jest zgodny z polityką przestrzenną miasta wyrażoną m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz Strategii Rozwoju Miasta Gdańska 2030 Plus, wskazujący - zgodnie ze studium - potrzebę rozwoju nowego centrum usługowego dla południowych dzielnic miasta. Wykreowanie wielofunkcyjnego ośrodka usługowego o randze dzielnicowej jest jednym z głównych kierunków rozwoju dzielnicy Południe.

Koncepcja nowego centrum dzielnicy Południe została wypracowana w drodze otwartego konkursu urbanistyczno-architektonicznego, którego celem było stworzenie kompleksowej wizji nowego wielofunkcyjnego centrum, odpowiadającego potrzebom rozwijającej się części miasta. Wyniki konkursu stanowiły podstawę opracowania projektu planu.

Prace konkursowe i przyjęta na ich podstawie wizja urbanistyczna zakłada powstanie wielofunkcyjnego ośrodka typu mixed-use, integrującego funkcje mieszkaniowe, usługi, miejsca pracy oraz tereny rekreacyjne Parku Południowego. Zakładany program funkcjonalno-przestrzenny opiera się na połączeniu zabudowy mieszkaniowej z usługową. Usługi handlu, gastronomii i rzemiosła zaproponowano głównie w parterach zabudowy wzdłuż głównych przestrzeni publicznych, co ma sprzyjać aktywizacji ulic i poprawie jakości przestrzeni miejskiej. Inne funkcje, w tym biurowe zlokalizowane zostały bliżej ulicy Warszawskiej natomiast usługi społeczne jak dom sąsiedzki czy biblioteka mogą powstać w wolnostojącym obiekcie na terenie parku.

Tego rodzaju zagospodarowanie wpisuje się we współczesne kierunki rozwoju miast, oparte na idei zrównoważonej, kompaktowej i policentrycznej urbanistyki. Integracja funkcji mieszkaniowych, usługowych, rekreacyjnych i miejsc pracy w obrębie jednej jednostki urbanistycznej sprzyja tworzeniu żywych, dostępnych i samowystarczalnych dzielnic. Wielofunkcyjne centra lokalne, zgodne z koncepcją 15-minutowego miasta oraz trendami mixed-use, cechują się większą stabilnością i elastycznością rozwojową niż obszary monofunkcyjne. Różnorodność funkcji generuje aktywność przez cały dzień. Takie struktury sprzyjają bezpiecznym, atrakcyjnym przestrzeniom publicznym oraz bardziej efektywnemu wykorzystaniu infrastruktury.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1863 „Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej” zakłada rozwój centrum dzielnicowego, łączącego

funkcje mieszkaniowe, usługowe, społeczne oraz miejsca pracy. Przyjęte rozwiązania odpowiadają współczesnym standardom kształtowania miasta zwartej i idei miasta krótkich odległości, ograniczającego konieczność odbywania codziennych podróży poza dzielnicą.

Należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma charakter długofalowy i tworzy elastyczne ramy rozwoju obszaru. Projekt planu nie określa minimalnej powierzchni funkcji mieszkaniowej ani liczby przyszłych mieszkańców. Ustalenia planu zabezpieczają minimalny udział usług i aktywnych frontów usługowych, przy jednoczesnym dopuszczeniu realizacji zabudowy w całości usługowej. Ostateczne proporcje pomiędzy funkcjami będą zależne od przyszłych uwarunkowań społecznych i ekonomicznych.

Wbrew obawom wyrażonym w uwadze, lokalizacja funkcji mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie usług, handlu, edukacji i miejsc pracy może przyczyniać się do ograniczenia części podróży samochodowych. Gęste i funkcjonalnie zróżnicowane dzielnice umożliwiają realizację codziennych potrzeb w jej obrębie, często pieszo, rowerem lub transportem zbiorowym. Jest to jeden z podstawowych kierunków realizacji współczesnej polityki miejskiej oraz sposób przeciwdziałania rozlewaniu się zabudowy.

Wpływ projektowanego zagospodarowania na układ komunikacyjny został przeanalizowany w toku procedury planistycznej i powinien być oceniany łącznie z rozwojem transportu publicznego oraz infrastruktury drogowej dla południowych dzielnic Gdańska.

W sąsiedztwie sporządzanego planu znaczna część kluczowego układu drogowego, zarezerwowanego w miejskich dokumentach planistycznych oczekuje na realizację. Do najważniejszych elementów transportowych należą: Nowa Bulońska Południowa, Nowa Unruga, Nowa Warszawska oraz Nowa Jabłoniowa.

Ponadto kluczowym elementem przekształceń urbanistycznych południowych dzielnic Gdańska oraz rozwoju systemu transportowego miasta jest planowana linia kolei PKM Południe. Obecnie trwają prace nad projektem nowej linii kolejowej, stanowiącej przedłużenie SKM od stacji Gdańsk Śródmieście do stacji Gdańsk Kowale. Końcowa stacja planowanej linii projektowana jest w sposób umożliwiający realizację multimodalnego węzła przesiadkowego. W budynku hali stacyjnej przewidziano parking typu P&R oraz rezerwę pod przyszłą linię tramwajową, dzięki czemu realizacja przystanku tramwajowego możliwa będzie bezpośrednio nad przystankiem kolejowym. Przedłużenie linii tramwajowej od przystanku Lawendowe Wzgórze w ciągu ulicy Nowej Bulońskiej Południowej zapewni dogodne powiązanie obszaru procedowanego planu z projektowaną linią kolejową.

Obszar sporządzanego planu jest obecnie dobrze obsługiwany transportem zbiorowym. Przyszła realizacja PKM Południe oraz linii tramwajowej w kierunku stacji PKM Gdańsk Kowale rozszerzy zakres możliwych połączeń komunikacyjnych. Na końcowym etapie jest również proces pozyskiwania dokumentacji dla Nowej Jabłoniowej w ramach której planuje się realizację buspasów, które zwiększą efektywność przewozową transportu autobusowego. Rozwój oferty transportu zbiorowego ma na celu kształtowanie zachowań komunikacyjnych mieszkańców i zachęcanie do ograniczania korzystania z samochodu osobowego na rzecz bardziej zrównoważonych form mobilności. W związku z tym nie można zakładać, że całość ruchu generowanego przez nową zabudowę będzie realizowana wyłącznie transportem indywidualnym.

Horyzont czasowy 2050 przyjęty w analizie transportowej, odnosi się do perspektywy pełnego ukształtowania docelowej struktury urbanistycznej oraz kompletnej realizacji układu transportowego wynikającego z miejskich dokumentów strategicznych i planistycznych. Celem analiz transportowych było zweryfikowanie, czy docelowy układ drogowy i system transportu zbiorowego będą zdolne do obsługi ruchu generowanego przez potencjał inwestycyjny przewidziany zarówno w procedowanym planie, jak i w sąsiednich obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Analiza stanu istniejącego, na podstawie danych pomiarowych z systemu TRISTAR, wskazuje, że obecne przeciążenia wynikają przede wszystkim z funkcjonowania istniejącego układu drogowego Gdańska Południe, koncentracji potoków ruchu na relacji prowadzącej w kierunku Alei Armii Krajowej oraz ograniczonej liczby alternatywnych połączeń w układzie zewnętrznym. W godzinach szczytu na warunki ruchu wpływają również zatory powstające poza obszarem planu, które kumulują się na ciągu ulic Jabłoniowa – Adamowicza i oddziałują na pracę całego skrzyżowania. Zjawisko to ma charakter sieciowy i nie jest związane wyłącznie z lokalnym ruchem generowanym przez sąsiednie osiedla. Potrzeba

rozbudowy układu drogowego dzielnic południowych jest jednoznacznie wskazana w analizach planistycznych i transportowych.

Odnosząc się do uwagi dotyczącej skrzyżowania ulic Lawendowe Wzgórze – Piotrkowska należy wskazać, że stwierdzenie o występowaniu rezerw przepustowości odnosi się do samego skrzyżowania jako elementu układu drogowego, a nie do całego ciągu ulicznego prowadzącego od Alei Armii Krajowej przez ulicę Jabłoniową i ulicę Lawendowe Wzgórze. Obserwowane w godzinach szczytu kolejki pojazdów mają w dużym stopniu charakter zatorów narastających w ciągu drogowym i przenoszących się pomiędzy kolejnymi skrzyżowaniami. Nie oznacza to automatycznie wyczerpania przepustowości samego skrzyżowania ulic Lawendowe Wzgórze – Piotrkowska.

W analizie wskazano również, że na warunki ruchu wpływają czynniki mikroskopowe, takie jak organizacja ruchu, programy sygnalizacji świetlnej, zachowania kierowców oraz zatory kumulujące się na innych skrzyżowaniach poza obszarem objętym analizą. Z tego względu subiektywne odczucie występowania korków w całym ciągu ulicznym nie jest tożsame z brakiem rezerw przepustowości pojedynczego skrzyżowania ocenianego w modelu transportowym.

W związku z powyższym, utrzymanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest zasadne i zgodne z zasadami racjonalnego kształtowania struktury miasta. Przyjęte w planie rozwiązania odpowiadają kierunkom rozwoju Gdańska, zakładającym tworzenie wielofunkcyjnych, dobrze skomunikowanych lokalnych centrów, ograniczających konieczność odbywania długich codziennych podróży. Jednocześnie ustalenia planu uwzględniają długofalowy rozwój systemu transportowego, w tym transportu zbiorowego i układu drogowego, co pozwala na stopniowe równoważenie ruchu generowanego przez nowe zagospodarowanie. Powyższe wnioski z konkursu urbanistyczno-architektonicznego na centrum dzielnicowe a także wyniki przeprowadzonych analiz transportowych wskazują na zasadność wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w ramach centrum dzielnicy Południe.

2. Składająca uwagę wnosi o ograniczenie wysokości dominanty kompozycyjnej w obszarze „a” w terenie 01.1 MW-U do 30 m oraz zabudowy na pozostałym obszarze do 22 m. Zdaniem wnoszącej uwagę, obecnie planowana wysokość dominanty nie przystaje do otoczenia.

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

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1863 dla obszaru „Ujeścisko – centrum dzielnicy Południe w rejonie ulic Warszawskiej i Piotrkowskiej” został opracowany w oparciu o współczesne zasady kształtowania struktur miejskich, w szczególności ideę miasta kompaktowego oraz koncepcję Transit Oriented Development (TOD), które zakładają koncentrację zabudowy i intensyfikację funkcji mieszkaniowo-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów transportu zbiorowego a także w oparciu o wyniki prac konkursowych na Centrum dzielnicy, które były podstawą opracowania planu. Przyjęta wizja urbanistyczna, wypracowana na bazie nagrodzonych prac konkursowych, zakłada powstanie wielofunkcyjnego ośrodka typu mixed-use, integrującego funkcje mieszkaniowe, usługowe, miejsca pracy oraz tereny rekreacyjne Parku Południowego w ramach zwartej zabudowy pierzejowej kształtującej główne przestrzenie publiczne, przy jednoczesnym czytelnym stopniowaniu wysokości zabudowy – od niższej zabudowy przy parku, poprzez intensywniejszą zabudowę śródmiejską, aż po dominantę wysokościową.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dominanta kompozycyjna o wysokości do 40 m została zlokalizowana przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Lawendowe Wzgórze, tj. w głównym węźle komunikacyjnym. Skrzyżowania ulic zbiorczych stanowią naturalne miejsca lokalizacji akcentów wysokościowych, pełniących funkcję orientacyjną i podkreślających rangę przestrzeni. Dominanta porządkuje kompozycję, zamyka oś widokową i wzmacnia czytelność centrum dzielnicy. Jednocześnie jej parametry zostały ograniczone poprzez określenie maksymalnej liczby kondygnacji, redukcję powierzchni wyższych kondygnacji oraz ograniczenie długości elewacji, co ogranicza jej oddziaływanie przestrzenne.

Należy podkreślić, że brak takiego akcentu wysokościowego w tym miejscu prowadziłby do osłabienia czytelności układu urbanistycznego oraz rozmycia centrum dzielnicy w strukturze jednorodnej wysokościowo zabudowy. Wprowadzenie dominanty jest zatem nie tylko zabiegiem formalnym, ale przede wszystkim narzędziem budowania ładu przestrzennego i hierarchii miejskiej, niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania projektowanego zespołu urbanistycznego.

Projekt planu wprowadza czytelne i konsekwentne stopniowanie wysokości zabudowy – najwyższe obiekty (do 8 kondygnacji, lokalnie dominanta do 12 kondygnacji) zlokalizowano wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych, tj. ul. Warszawskiej i Lawendowe Wzgórze, natomiast w głębi terenu, w kierunku parku, dopuszczono zabudowę niższą – do 6 kondygnacji co odpowiada wysokości istniejącej zabudowy sąsiadujących osiedli. Rozwiązanie to umożliwia dostosowanie skali zabudowy do istniejącego otoczenia oraz pełni funkcję ekranującą wobec uciążliwości komunikacyjnych i hałasu, poprawiając warunki zamieszkania. Stopniowe obniżanie zabudowy w kierunku terenów zieleni i istniejącej zabudowy mieszkaniowej pozwala ograniczyć oddziaływanie gabarytów zabudowy oraz zapewnić ma płynne przejścia od mniejszej skali do większej.

Zróźnicowanie wysokości jest powiązane z kształtowaniem intensywnego, wielofunkcyjnego środowiska miejskiego oraz wysokiej jakości przestrzeni publicznych. W projekcie przewidziano spójny system powiązań pieszych, place miejskie oraz obowiązek realizacji aktywnych parterów usługowych, co sprzyja ożywieniu przestrzeni i poprawie bezpieczeństwa. Jednocześnie przyjęto, że dobre środowisko miejskie wymaga odpowiedniej gęstości zabudowy i koncentracji funkcji, które zapewniają obecność użytkowników i vitalność przestrzeni. Zróźnicowanie zabudowy oraz zastosowane rozwiązania, takie jak wycofywanie wyższych kondygnacji i kształtowanie pierzei, pozwalają na odbiór przestrzeni w skali przyjaznej człowiekowi. W efekcie przestrzeń publiczna została zaprojektowana jako intensywna, atrakcyjna i przyjazna użytkownikowi.

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że zarówno wysokość dominanty kompozycyjnej do 40 m, jak i zróźnicowane parametry wysokościowe zabudowy na terenie 01.1 MW-U (od 22 m do 28 m) są uzasadnione funkcjonalnie i przestrzennie a ich zmiana w kierunku postulowanym w uwadze byłaby niekorzystna z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz prawidłowego rozwoju centrum dzielnicy.

3. Składająca uwagę kwestionuje ustalenia projektu planu w zakresie skutków środowiskowych związanych z miejscowym zmniejszeniem możliwości bytowania i migracji zwierząt oraz wzrostem penetracji terenów zieleni przez ludzi.

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

Uzasadnienie:

W ramach prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której przeanalizowano wpływ ustaleń planu na elementy środowiska przyrodniczego, w tym na faunę oraz warunki migracji i bytowania zwierząt. Prognoza nie wykazała występowania na obszarze objętym planem form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody jak również terenów wskazanych do objęcia ochroną. W związku z tym położono zwiększony nacisk na ochronę planistyczną fauny i flory głównie na terenach przeznaczonych pod zieleń. Projekt planu chroni i wzmacnia istniejące wartości przyrodnicze poprzez przeznaczenie ok. 5,4 ha terenów na zieleń urządzoną, które obecnie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mają przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. W terenach tych zawarto informacje o możliwości występowania gatunków chronionych roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedlisk i ostoi). Wprowadzono również zapisy mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu inwestycji na lokalną faunę. W terenach zieleni ustalono realizację ciągów pieszych w sposób nieutrudniający migracji drobnych zwierząt oraz zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem. W przypadku realizacji zbiorników retencyjnych w terenie infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni (I-W-Z) ustalono obowiązek zastosowania materiałów naturalnych do umacniania skarp zbiornika, umożliwiających migrację płazów.

Na terenach inwestycyjnych z kolei wskazano grupę drzew do ochrony oraz wskazano minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zachowanie ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań związanych z realizacją inwestycji. Powyższe ustalenia mają na celu minimalizację potencjalnych oddziaływań na środowisko, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji terenów zgodnie z założeniami planu.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 02.1 KPP, teren komunikacji pieszej – bulwar i plac o powierzchni ok. 0,53 ha;

2. Karta terenu nr 10.2 KDD, teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Krakowskiej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości ok. 200 m;

3. Karta terenu nr 13.3 KDL, teren drogi lokalnej – odcinek ulicy o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości ok. 130 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
 - przewody kanalizacji sanitarnej,
 - przewody kanalizacji deszczowej,
 - linie elektroenergetyczne,
 - ciepłociągi
 - gazociągi,
 - sieci telekomunikacyjne,
- wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2026 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 i 781) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę