

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Orunia - rejon ulic Smętnej i Wschodniej 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, 781 i 912), w związku 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 i 912) **uchwała 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 Orunia - rejon ulic Smętnej i Wschodniej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1623) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 7,35 ha, położony w dzielnicy Orunia pomiędzy ulicami Żuławską, Smętną i Wschodnią.

§ 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) **obowiązująca linia zabudowy** - nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,– w karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

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

- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
 - c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połączkami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane,
 - za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 6) **rekreacyjna zielen przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 7) **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;
- 8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym;
- 9) **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;
- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciek naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 11) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

13) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

14) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;

15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;

16) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien;

17) **ochrona historycznej stolarki drzwiowej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania drzwi;

18) **zieleń 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 nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;

19) **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 teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**

2) **MN-MW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**

3) **U-P teren usług lub produkcji;**

4) **KDL teren drogi lokalnej;**

5) **KDL-KKK teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej;**

- 6) KDD teren drogi dojazdowej;
- 7) KDD-KKK teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej;
- 8) KKK teren komunikacji kolejowej;
- 9) IKP teren pompowni ścieków;
- 10) ZP teren zieleni urządzonej.

§ 4. 1. 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.

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
9.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
10.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
11.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8

12.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
13.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
15.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
16.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
17.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
18.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
19.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
20.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
21.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
22.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
23.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
24.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
25.	stacje bezobsługowe	–	0	0
26.	stacje paliw	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
27.	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
28.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) część obszaru planu położona jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 14 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 14.1, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
- 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 2,24 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregowa lub grupowa,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m²;
- 2) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 3) salony samochodowe;
- 4) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe i magazyny.

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

- 1) na działkach nr 43/1, 43/2, 43/3, 43/4 obręb 110 zabudowa szeregowa oraz zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 2) na działkach nr 44, 46, 47, 48, 53/1 obręb 110 zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 3) przybudówka budynku zlokalizowanego przy ul. Smętnej 5 wykraczająca poza obowiązującą linię zabudowy;
- 4) budynek przy ul. Żuławskiej 108 o kształcie dachu innym niż określony w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10 - 12;

- 2) zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy lokalnej 08.1 KDL a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne od strony ul. Smętnej, ul. Żuławskiej oraz od południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od tych linii,
- b) obowiązujące wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": nadziemna intensywność minimalna 0, maksymalna 0,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,4,
- b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b": nadziemna intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,9, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a": 9 m,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b": 12 m,
- b) dla budowli: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 180 m²,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,
- c) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,
- d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” dwuspadowy, przy czym:
 - dla budynków w granicach historycznych podziałów na działki, na których znajdują się obiekty o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 2 – kąt nachylenia połaci dachowych identyczny jak w obiekcie o wartościach kulturowych,
 - dla pozostałych budynków - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - dla zabudowy gospodarczej, jednokondygnacyjnej dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia do 12°,
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - od 30° do 35° przy wysokości zabudowy do 10,5 m,
 - od 40° do 45° przy wysokości zabudowy powyżej 10,5 m do 12 m,

- dla zabudowy gospodarczej, jednokondygnacyjnej dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia do 12°,

c) dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

- suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny o 10° mniej niż nachylenie (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; dopuszcza się lukarny typu „wół oko”,
- ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

9) sytuowanie budynków przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a – równolegle, a na pozostałym obszarze (w tym również zabudowy gospodarczej i garaży) - równolegle do historycznych podziałów na działki;

10) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej nowych mieszkań dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Smętnej (07.1 KDD), od ulicy lokalnej 08.1 KDL, od ulicy Żuławskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 17 pkt 1 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:
 - a) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu - uczytelnienie ich w zagospodarowaniu oraz odwzorowanie na elewacjach budynków od strony ulicy; sytuowanie drzew wysokich przy narożnikach działek wzdłuż ulicy Smętnej dla podkreślenia rytmu podziałów,
 - b) historyczne przedogródki - zagospodarowanie zielenią pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą; dopuszcza się lokalizację wjazdu na działkę oraz wejścia do budynków;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych – budynek mieszkalny przy ul. Żuławskiej 108 oraz budynki mieszkalne przy ul. Smętnej 5, 9, 10, 11, 12/13, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlegają:

- a) bryły budynków,
 - b) historyczna forma detalu architektonicznego - dla budynku przy ul. Żuławskiej 108 oraz budynków przy ul. Smętnej 5, 9, 10, 11,
 - c) historyczny, autentyczny detal architektoniczny - dla budynku przy ul. Smętnej 12/13,
 - d) historyczna stolarka drzwiowa, w tym wielkość nadświetli i płycin - w budynkach przy ul. Żuławskiej 108, przy ul. Smętnej 5, 12/13,
 - e) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej - w budynkach niewymienionych w lit. d,
 - f) historyczny materiał elewacyjny:
 - cegła ceramiczna koloru czerwonego, drewno - dla budynku przy ul. Smętnej 12/13,
 - tynk - dla budynków przy ul. Żuławskiej 108 i przy ul. Smętnej 9, 10 i 11,
 - cegła - dla budynku przy ul. Smętnej 5,
 - g) historyczne pokrycie dachów (dachówka ceramiczna) budynków przy ul. Smętnej 5 i 12/13;
- 3) historyczne ogrodzenie posesji przy ul. Żuławskiej 108a, jak na rysunku planu; ochronie podlega historyczny, autentyczny detal architektoniczny oraz materiał ogrodzenia.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) 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;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu; wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10 - 12;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych);
- 3) zagospodarowanie zielenią przedogródków pomiędzy elewacją frontową budynku a ulicą Smętną/Żuławską/terenem 08.1 KDL; dopuszcza się lokalizację wjazdu na działkę oraz wejścia do budynków;
- 4) zastosowanie na elewacji materiałów: cegła i/lub tynk naturalny i drewno (wyłącznie jako detal);
- 5) pokrycie dachu: dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego (odcienie czerwieni) i matowym wykończeniu; dla dachów o kącie nachylenia do 12° dopuszcza się pokrycie dachu w kolorze grafitowym o matowym wykończeniu.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) budynek przy ul. Żuławskiej 108 oraz budynki przy ul. Smętnej 5, 9, 10, 11, 12/13, jak na rysunku planu, ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków sanitarnych „Motława”;
- 3) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych – zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 6) na terenie występują liczne drzewa i krzewy – zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania;
- 7) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych;
- 8) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 9) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

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

- 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 pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, o przebiegu północ-południe, łączący teren ulicy Smętnej (07.1 KDD) z terenem ulicy lokalnej 09.2 KDL w rejonie jej skrzyżowania z ulicą lokalną 08.1 KDL.

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 Smętnej (07.1 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: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 17 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają: historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu - ucztylnienie ich w zagospodarowaniu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu; wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 3) co najmniej 50% powierzchni zieleni należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 4) 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. 11 pkt 2 - 3;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 - 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, zgodnie z ust. 11 pkt 1-3.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków „Motława”;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 6) na terenie występują liczne drzewa i krzewy - zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania;
- 7) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 8) zaleca się gromadzenie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 U-P MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,34 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U-P teren usług lub produkcji:

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp., z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w terenie o przeznaczeniu U-P;
- 2) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 3) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych;
- 4) przedsięwzięcia z zakresu gospodarki odpadami wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

- 5) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) składowanie odpadów.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od ul. Wschodniej (10.2 KDD);
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 0,9, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12 m,
 - b) dla budowli: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wschodniej (10.2 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:

- a) wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich,
- b) dopuszcza się wyłącznie jedno przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;

3) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu objęta strefą ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, położoną w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 2) teren odwadniany mechanicznie;
- 3) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych – zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 4) na terenie występują liczne drzewa i krzewy – zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania;
- 5) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.2 MN-MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 04.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,43 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

- 1) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m²;
- 2) warsztaty i stacje obsługi samochodów i autobusów;
- 3) salony samochodowe;
- 4) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe i magazyny;
- 5) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: na działkach nr 70, 71, 72, 447 obręb 110 zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, od strony ul. Żuławskiej (poza granicą planu) oraz od południowej linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 5 m od tych linii,
 - b) obowiązujące, jak na rysunku planu, wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 2;
- 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: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 9 m,
 - b) dla budowli: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 120 m²,
 - b) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°; dla zabudowy gospodarczej, jednokondygnacyjnej dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia do 12°; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:
 - suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 30% długości elewacji, nad którą się znajdują,
 - kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny o 10° mniej niż nachylenie (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; dopuszcza się lukarny typu „wół oko”,
 - ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

- 9) sytuowanie budynków przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a - równolegle, a na pozostałym obszarze (w tym również zabudowy gospodarczej i garaży) - równolegle do historycznych podziałów na działki;
- 10) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 08.1 KDL, od ulicy dojazdowej 11.3 KDD, od ulicy Żuławskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 17 pkt 1 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:
 - a) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu - ucytelnienie ich w zagospodarowaniu,
 - b) historyczne przedogródki - zagospodarowane zielenią pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą; dopuszcza się lokalizację wjazdu na działkę oraz wejścia do budynków;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych - budynki mieszkalne przy ul. Żuławskiej 104 i 105, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlegają:
 - a) bryły budynków: zachowanie historycznej bryły budynków,
 - b) historyczna autentyczna forma detalu architektonicznego budynku przy ul. Żuławskiej 105,
 - c) historyczny, autentyczny detal architektoniczny domu przy ul. Żuławskiej 104, w szczególności: zachowanie historycznych gzymsów (międzykondygnacyjnych, nadokiennych i okapowych) oraz parapetów,
 - d) materiał elewacyjny: tynk dla budynków przy ul. Żuławskiej 104 i 105,
 - e) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) 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;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10 - 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych);
- 3) zagospodarowanie zielenią przedogródków pomiędzy elewacją frontową budynków a ulicą Żuławską (poza granicą planu); dopuszcza się lokalizację wjazdu na działkę oraz wejścia do budynków;
- 4) zastosowanie na elewacji materiałów: cegła i/lub tynk naturalny i drewno (wyłącznie jako detal);
- 5) pokrycie dachu: dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego (odcienie czerwieni) i matowym wykończeniu; dla dachów o kącie nachylenia do 12° dopuszcza się pokrycie dachu w kolorze grafitowym o matowym wykończeniu.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) budynki przy ul. Żuławskiej 104 i 105, jak na rysunku planu, ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków sanitarnych „Motława”;
- 3) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych – zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 6) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych;
- 7) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;

8) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.1 IKP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,77 ha.

3. Przeznaczenie terenu: IKP teren pompowni ścieków - przepompownia ścieków sanitarnych:

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. 7 i 10 - 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 9 m,

b) dla budowli: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 11.3 KDD, od ulicy lokalnej 08.1 KDL;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 17 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; przy czym:
 - a) zachodnia i południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach zabytku; ochronie podlega: struktura przestrzenna zespołu zabudowy,
 - b) wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w otoczeniu zabytku; ochronie podlegają: wartości widokowe zabytku.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu; wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 3) zieleni do wprowadzenia w północnej części terenu, jak na rysunku planu;
- 4) wprowadzenie zieleni na wszystkich powierzchniach, na których takie zagospodarowanie nie koliduje z funkcją podstawową;
- 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.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10 - 11.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;
- 3) istniejące otwory piezometryczne służące do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do otworów.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych „Motława”;
- 2) teren odwadniany mechanicznie;
- 3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

- 4) na części terenu występują liczne drzewa i krzewy - zaleca się maksymalne wkomponowanie istniejącej zieleni do nowego zagospodarowania;
- 5) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 06.1 MW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

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

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

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: przybudówka budynku zlokalizowanego przy ul. Żuławskiej 101A wykraczająca poza obowiązującą linię zabudowy.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, od południowej linii rozgraniczającej terenu,
 - b) obowiązujące, jak na rysunku planu, wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 2;
- 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: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12 m,
 - b) dla budowli: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 11.3 KDD, od ulicy Żuławskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 17 pkt 1 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:
 - a) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu - ucytelnienie ich w zagospodarowaniu,
 - b) historyczne przedogródki - zagospodarowanie zielenią pomiędzy elewacją frontową budynku a drogą; dopuszcza się lokalizację wjazdu na działkę oraz wejścia do budynków;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych - budynki mieszkalne przy ul. Żuławskiej 101, 102, budynek gospodarczy przy ul. Żuławskiej 101A oraz budynek 101 podwórko - budynek gospodarczy, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlegają:
 - a) bryły budynków,
 - b) historyczny autentyczny detal architektoniczny i sposób wykończenia elewacji budynku przy ul. Żuławskiej 101 - cegła ceramiczna koloru czerwonego w elewacji frontowej oraz cegła szklwiona koloru białego i zielonego (ochrona kompozycji), budynku przy ul. Żuławskiej 102 - tynk,
 - c) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10 - 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) budynki przy ul. Żuławskiej 101, 102, budynek gospodarczy przy ul. Żuławskiej 101A i budynek 101 podwórko - budynek gospodarczy, jak na rysunku planu, ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków sanitarnych „Motława”;
- 2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych – zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 5) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 07.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 07.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,41 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - ulica Smętna.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 30,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Żuławską (poza granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 13 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:

- 1) historyczny przebieg ul. Smętnej – uczytelnienie jej przebiegu w zagospodarowaniu terenu;
- 2) kamienna (granitowa) nawierzchnia wjazdów na działki od strony ul. Smętnej 5, 6, 11 oraz kamienne krawężniki.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 - 7 i 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 min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) nawierzchnia wjazdów na działki oraz krawężniki: kamienne (granitowe) na wzór historycznych, o których mowa w ust. 6 pkt 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, położoną w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 08.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20,0 m do 30,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną 09.2 KDL, poprzez skrzyżowanie z ulicą Żuławską (poza granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 13 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; przy czym:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach zabytku; ochronie podlegają: struktura przestrzenna zespołu zabudowy oraz historyczne podziały na działki,
- 2) południowo-wschodni narożnik terenu, jak na rysunku planu, położony w otoczeniu zabytku; ochronie podlegają: wartości widokowe zabytku.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:
 - a) wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich,
 - b) dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po północnej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej po północnej stronie jezdni, pomiędzy chodnikiem a szpalerem drzew;
- 3) zieleń: jednostronny szpaler drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 3, po północnej stronie jezdni, pomiędzy trasą rowerową a jezdnią;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 09.2 KDL, 10.2 KDD, 12.1 KDL-KKK i 13.1 KDD-KKK, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, na podstawie całościowej koncepcji.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-209 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zdegradowanym, a także objęta Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków sanitarnych „Motława”;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 09.2 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 09.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,76 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 83,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną 08.1 KDL i ulicą Wschodnią (10.2 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą Równą (poza północną granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 13 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; przy czym:

- 1) północna część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach zabytku; ochronie podlegają: historyczne podziały na działki, historyczny przebieg ul. Smętnej – uczytelnienie jej przebiegu w zagospodarowaniu terenu,
- 2) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w otoczeniu zabytku; ochronie podlegają: wartości widokowe zabytku.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) z wykluczeniem zieleni wysokiej;
- 3) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 08.1 KDL, 10.2 KDD, 12.1 KDL-KKK i 13.1 KDD-KKK, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, na podstawie całościowej koncepcji.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, położoną w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego;
- 2) należy zapewnić bezkolizyjny przejazd przez linię kolejową nr 721, zabezpieczający powiązanie ulicy lokalnej 09.2 KDL i 12.1 KDL-KKK z ulicą Równą (poza granicami planu).

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zdegradowanym, a także objęta Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) istniejący kolektor sanitarny grawitacyjny Morena o średnicy 1,6x2,4 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego;
- 3) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków sanitarnych „Motława”;
- 4) wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) teren odwadniany mechanicznie;
- 6) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.2 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 10.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - odcinek ulicy Wschodniej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 61,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną 09.2 KDL.

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

- 1) części terenu, jak na rysunku planu, położone w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 13 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; przy czym:
 - a) północna część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach zabytku; ochronie podlega: struktura przestrzenna zespołu zabudowy,
 - b) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w otoczeniu zabytku; ochronie podlegają: wartości widokowe zabytku;
- 2) historyczny przebieg ul. Wschodniej – uczytelnienie jej przebiegu w zagospodarowaniu terenu.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie odkrytego koryta rowu odwadniającego, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 4) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 5) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) z wykluczeniem zieleni wysokiej.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,0 m po wschodniej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 08.1 KDL, 09.2 KDL, 12.1 KDL-KKK i 13.1 KDD-KKK, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, na podstawie całościowej koncepcji.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, położoną w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego;
- 2) należy zapewnić przejazd awaryjny w poziomie terenu przez linię kolejową nr 721, zabezpieczający powiązanie ulicy Wschodniej (10.2 KDD i 13.1 KDD-KKK) z obszarem po północnej stronie linii kolejowej (poza granicami planu).

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zdegradowanym, a także objęta Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.3 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 11.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,06 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 17,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Żuławską (poza granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, zgodnie z ust. 13 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 14.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zielen w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 - 7, 11, 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: chodnik o szerokości min. 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego;
- 2) dopuszcza się przekrój ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zdegradowanym, a także objęta Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków sanitarnych „Motława”;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.1 KDL-KKK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 12.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,004 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL-KKK teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej - fragment ulicy lokalnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 11,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14 pkt 1.

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 w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 3) wprowadzenie zieleni na wszystkich powierzchniach, na których takie zagospodarowanie nie koliduje z funkcją podstawową.

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: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 08.1 KDL, 09.2 KDL, 10.2 KDD i 13.1 KDD-KKK, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zielen, oświetlenie, na podstawie całościowej koncepcji.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w granicach terenów zamkniętych kolejowych - obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy lokalnej 09.2 KDL o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem oraz trasą rowerową. Dostępność do terenów przyległych ograniczona. Ulica jest powiązana z zewnętrznym układem drogowym poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną 08.1 KDL i ulicą Wschodnią (10.2 KDD) oraz poprzez skrzyżowanie z ulicą Równą (poza północną granicą planu);
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego;
- 3) należy zapewnić bezkolizyjny przejazd przez linię kolejową nr 721, zabezpieczający powiązanie ulicy lokalnej 09.2 KDL i 12.1 KDL-KKK z ulicą Równą (poza granicami planu).

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) istniejący kolektor sanitarny grawitacyjny Morena o średnicy 1,6x2,4 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;
- 4) teren odwadniany mechanicznie;
- 5) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO 13.1 KDD-KKK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 13.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD-KKK teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej - fragment ulicy Wschodniej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 10,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14 pkt 1.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14 pkt 1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: historyczny przebieg ul. Wschodniej – uczytelnienie jej przebiegu w zagospodarowaniu terenu.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 3) wprowadzenie zieleni na wszystkich powierzchniach, na których takie zagospodarowanie nie koliduje z funkcją podstawową.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 - 7 i 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: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14 pkt 1;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenami 08.1 KDL, 09.2 KDL, 10.2 KDD i 12.1 KDL-KKK, uwzględniając przede wszystkim: powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie, na podstawie całościowej koncepcji.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w granicach terenów zamkniętych kolejowych - obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Wschodniej (10.2 KDD) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem oraz placem do zawracania. Dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń. Ulica jest powiązana z zewnętrznym układem drogowym poprzez skrzyżowanie z ulicą lokalną 09.2 KDL;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego;

- 3) należy zapewnić przejazd awaryjny w poziomie terenu przez linię kolejową nr 721, zabezpieczający powiązanie ulicy Wschodniej (10.2 KDD i 13.1 KDD-KKK) z obszarem po północnej stronie linii kolejowej (poza granicami planu).

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO 14.1 KKK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1623

1. Numer terenu: 14.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KKK teren komunikacji kolejowej:

- 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. 7 i 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 0,9, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12 m,
 - b) dla budowli: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wschodniej (13.1 KDD-KKK oraz 10.2 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) obszar kolejowy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w granicach terenów zamkniętych kolejowych - obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych w obszarach nowych inwestycji przyjęte jak w obliczeniach zabezpieczeń przeciwpowodziowych, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,4;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia;
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych – zaleca się rezygnację ze stosowania podpiwniczeń i innych kubatur podziemnych;
- 5) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Orunia - rejon ulic Smętnej i Wschodniej 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).

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

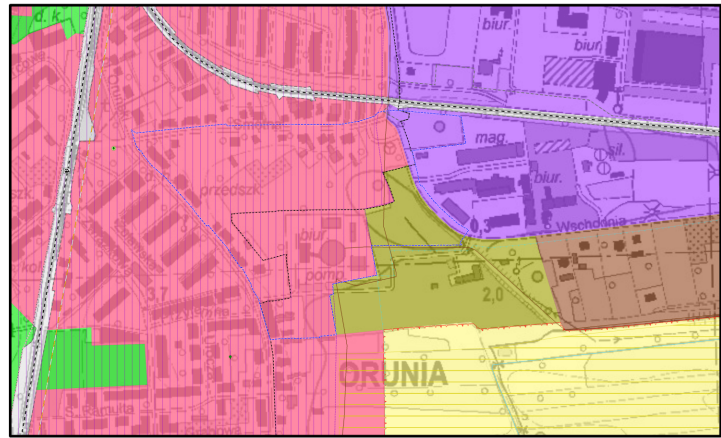
Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ
W MIEŚCIE GDAŃSKU

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

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
- WYPIS Z LEGENDY STUDIUM
GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE
ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI
PODSTAWOWYMI
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-SKŁADOWY,
TEREN PORTOWY
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- TEREN ZIELENI
- TEREN TRANSPORTU
- SKWER, ZIELENIEC (PONIŻEJ 1HA)
- PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE
- POMNIK PRZYRODY
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN
ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY
PRZESTRZENNEJ
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO DO POPRAWY
ZAGOSPODAROWANIA
- KRAJOBRAZ OTWARTY
- IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH
- OŚRODEK USŁUGOWY: WSPOMAGAJĄCY
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- DROGA GŁÓWNA G
- LINIA SKM, LINIA PKM
- LINIA KOLEJOWA
- INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD KANALIZACYJNY
- GRANICA DOPUSZCZENIA INSTALACJI SŁONECZNYCH
WOLNOSTOJĄCYCH NA TERENACH ROLNICZEJ
PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

Skala: 1:1 000

0 50 100 m

1623



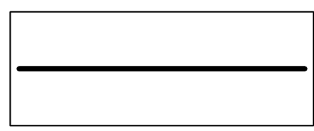
RYСУNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

LEGENDA

USTALENIA PLANU



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

01.1 MN-U

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
- DWIE PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO,
- KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH
DANEGO PRZEZNACZENIA,
- SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU

MW

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MN-MW-U

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

U-P

TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

KDL

TEREN DROGI LOKALNEJ

KDL-KKK

TEREN DROGI LOKALNEJ LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

KDD

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KDD-KKK

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

KKK

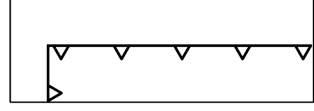
TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

IKP

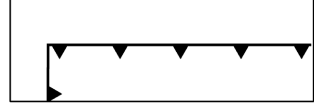
TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW

ZP

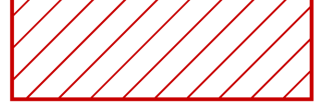
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



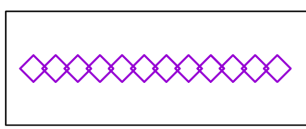
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



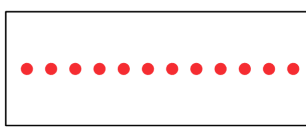
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY



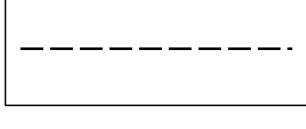
OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH



HISTORYCZNE OGRODZENIE



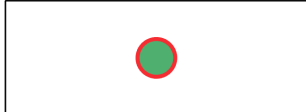
HISTORYCZNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI



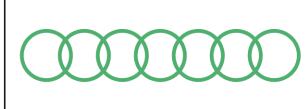
LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

a

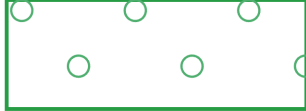
LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI
PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO



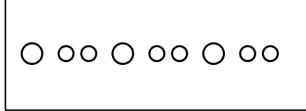
DRZEWO DO ZACHOWANIA



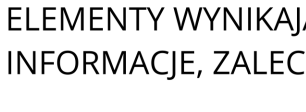
SZPALER DRZEW



ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA



CIĄG PIESZO-ROWEROWY W ZALECANEJ LOKALIZACJI



ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH,
INFORMACJE, ZALECENIA



GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW



GRANICA OTOCZENIA ZABYTKU



ISTNIEJĄCA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW



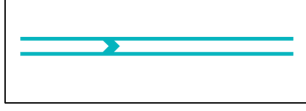
GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO



GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO



GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO



ISTNIEJĄCY RÓW, KANAŁ ODWADNIĄCY LUB CIEK ODKRYTY

MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	PROJEKTOWAŁ MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU
mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek
mgr inż. arch. Wiesława Siemier	mgr inż. arch. Wiesława Siemier
mgr inż. arch. Maria Dobrowolska	mgr inż. arch. Maria Dobrowolska
mgr inż. arch. Monika Róściszewska	mgr inż. arch. Monika Róściszewska
mgr inż. arch. Karolina Rogala	mgr inż. arch. Karolina Rogala
mgr inż. arch. Alicja Gumienna	mgr inż. arch. Alicja Gumienna
mgr inż. Barbara Stefaniak	mgr inż. Barbara Stefaniak
mgr inż. arch. Joanna Bobar	mgr inż. arch. Joanna Bobar
mgr Justyna Prokorska	mgr Justyna Prokorska

Projekt planu był wyłożony
do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 27 kwietnia do 26 maja 2026 r.

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)

	MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC SMĘTNEJ I WSCHODNIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	1623
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDANSK - 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 Siemier	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dobrowolska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Monika Róściszewska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Karolina Rogala	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Alicja Gumienna	
	mgr inż. Barbara Stefaniak	
	mgr inż. arch. Joanna Bobar	
	mgr Justyna Prokorska	

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulic Smętnej i Wschodniej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 listopada 2025 roku do 3 grudnia 2025 roku. W dniu 19 listopada 2025 roku odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustawowym terminie tj. do dnia 16 grudnia 2025 roku do projektu planu wniesiono w 2 pismach 5 uwag:

1. Okręgowy Zarząd Pomorski PZD w Gdańsku, pismo (Lp. 5047/112025)

Związek działkowców wnosi o zachowanie dotychczasowych granic Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Władysława Sikorskiego oraz sprzeciwia się ingerencji w aktualnie urządzone działki. Ponadto wnosi o objęcie terenów ROD zielenią działkową (ogrodem działkowym) na stałe w dokumentach planistycznych.

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

Uzasadnienie:

Głównym celem sporządzenia projektu planu było określenie rezerwy terenu umożliwiającej realizację celu publicznego, jakim jest wytyczenie nowej ulicy – tzw. Nowej Przyjemnej. Przyjęte parametry nowej ulicy w przyszłości umożliwią poprawienie dostępności mieszkańców Oruni do transportu zbiorowego, poprzez wydłużenie tras linii autobusowych. Obecnie autobusy obsługujące dzielnicę kończą swój bieg na pętli autobusowej Równa, a wydłużenie ich trasy w stanie istniejącym nie jest możliwe, ze względu na parametry geometryczne ulicy Smętnej oraz kąt jej skrzyżowania z ulicą Żuławską. Ponadto linie rozgraniczające terenów dróg zostały wyznaczone w oparciu o koncepcyjną dokumentację projektową pn. „Budowa bezkolizyjnego przekroczenia magistrali kolejowej E-65 – wiadukt kolejowy w ul. Równej”, opracowaną w 2018 roku przez Transprojekt Gdański na zlecenie GMG. Projekt zakłada zamknięcie drogi na istniejącym skrzyżowaniu ulic Smętnej i Wschodniej oraz wykonania nowego powiązania drogowego ul. Równej z ul. Żuławską poprzez realizację tzw. ulicy Nowej Przyjemnej (08.1 KDL). Wybrany wariant koncepcji optymalnie zabezpiecza interesy mieszkańców łącząc racjonalny przebieg trasy z zapewnieniem sprawnego funkcjonowania komunikacyjnego w perspektywie długofalowej. Przejęcie części terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Władysława Sikorskiego (o pow. 0,62 ha), objętego granicami projektu planu, jest niezbędne do realizacji celu publicznego, jakim jest wytyczenie nowego układu drogowego oraz zapewnienie bezkolizyjnego przejazdu przez linię kolejową.

2. Osoba fizyczna, pismo (Lp. 5584/122025)

2.1.Osoba składająca uwagę wnosi o zmianę sposobu prowadzenia linii energetycznej lub zmianę lokalizacji słupa w celu uniknięcia przebiegu linii nad swoją działką nr 70 obręb 110 powołując się na koncepcję układu drogowego pn. „Budowa bezkolizyjnego przekroczenia magistrali kolejowej E-65 – wiadukt kolejowy w ul. Równej” przedstawioną na prezentacji przystąpienia do projektu planu podczas sesji Rady Miasta Gdańska dnia 09.02.2023 roku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Lokalizacja słupów lub sposób prowadzenia linii energetycznej nie jest przedmiotem ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wraz z późniejszymi zmianami). Rysunek załączony do pisma przedstawia **koncepcyjną** dokumentację projektową z 2018 roku, opracowaną przez firmę zewnętrzną Transprojekt Gdański na zlecenie GMG. Dokładna lokalizacja słupów zostanie rozwiązana na etapie projektu budowlanego.

2.2.Osoba składająca uwagę wnosi o przedłużenie nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż granicy swojej działki tj. dz. nr 70 obręb 110 (od granicy działki nr 69, obręb 110 do skrzyżowania projektowanej ulicy

Nowej Przyjemnej z ul. Żuławską) z uwagi na prognozowany znaczny wzrost poziomu hałasu, o którym mowa w „Prognozie oddziaływania na środowisko”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono szpaler drzew w terenie drogi lokalnej (08.1 KDL) zgodnie z rysunkiem i tekstem planu: § 15 ust. 11 pkt 3: „zieleń: jednostronny szpaler drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt. 3, po północnej stronie jezdni, pomiędzy trasą rowerową a jezdnią”. Założeniem projektu planu było poprowadzenie chodnika oraz ścieżki rowerowej w północnej części terenu drogi (08.1 KDL), aby zapewnić wygodny dostęp użytkownikom do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług (01.1 MN-MW-U). Zaprojektowano szpaler drzew tak, aby oddzielić część użytkowaną przez pieszych i rowerzystów od jezdni, tworząc zielony bufor. W południowej części terenu drogi lokalnej pozostawiono od 5 do 6 m pasa zielonego, który może posłużyć do odprowadzenia wód opadowych otwartym układem odwadniającym. Natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości nasadzeń drzew w terenie drogi 08.1 KDL wzdłuż działki nr 70 obręb 110.

Oznaczenie szpaleru drzew zastosowane na rysunku projektu planu jest schematyczne, natomiast szczegółowa lokalizacja, gęstość oraz skład gatunkowy przyszłych nasadzeń zostaną rozwiązane na etapie projektu budowlanego drogi. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że nasadzenie drzew przy samym skrzyżowaniu z ulicą Żuławską nie będzie możliwe, ze względu na konieczność realizacji na wlocie ulicy Nowej Przyjemnej (08.1 KDL) przejścia dla pieszych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniej widoczności na dojeździe do skrzyżowania.

Odwołując się do prognozowanego wzrostu poziomu hałasu, związanego z realizacją inwestycji planowanej drogi lokalnej tzw. Nowej Przyjemnej, ujętego w „Prognozie oddziaływania na środowisko”, nie przewiduje się jego przekroczenia dla działki nr 70 obręb 110. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony został w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Na terenach mieszkaniowo-usługowych długookresowy średni poziom dźwięku drogowego w ciągu dnia nie może przekraczać 68 dB (L_{DWN}). Przeprowadzona na etapie prac projektowych prognoza akustyczna wykazała, że maksymalny średni poziom hałasu drogowego nie przekroczy dopuszczalnej wartości.

2.3.Osoba składająca uwagę wnosi o zachowanie trzech lip rosnących przy granicy swojej działki (tj. nr 70 obręb 110), od strony ul. Żuławskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wymienione drzewa znajdują się w pasie drogowym ulicy Żuławskiej (dz. nr 42 obręb 110), poza granicami procedowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie można objąć ich ochroną planistyczną, niemniej jednak nie przewiduje się ich wycinki. Miasto aktywnie chroni istniejącą zieleń przyuliczną m. in. poprzez wdrożenie Gdańskiej Karty dla Drzew, a także Gdańskiej Polityki Zieleni.

2.4.Osoba składająca uwagę wnosi o wyposażenie ulicy tzw. Nowej Przyjemnej w odpowiednią liczbę progów zwalniających w celu ograniczenia prędkości pojazdów i poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalanie lokalizacji urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym progów zwalniających nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (wraz z późniejszymi zmianami). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który ustala rezerwy terenowe niezbędne do realizacji docelowego układu transportowego oraz podstawowe parametry dróg, takie jak klasa techniczna, przekrój oraz wyposażenie minimalne w zakresie infrastruktury dla pieszych i rowerzystów. Decyzja o szczegółowych rozwiązaniach technicznych jest podejmowana na etapie realizacji drogi lub jej utrzymania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 kwietnia 2026 roku do 26 maja 2026 roku. W dniu 11 maja 2026 roku odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustawowym terminie tj. do dnia 9 czerwca 2026 roku do projektu planu wniesiono w 1 piśmie 1 uwagę:

1. Osoba fizyczna

Wniosek dotyczy korekty przebiegu obowiązującej linii zabudowy, na działce nr 56 obręb 110 - ul. Smętna 9, poprzez jej przesunięcie w kierunku zachodnim, w celu wydłużenia elewacji północnej budynku z 12 m do 14 m. Zmiana ma na celu możliwość odbudowy, przebudowy i dostosowania istniejącego budynku do funkcjonalności zgodnie z obecnymi standardami w budownictwie. Wydział Architektury Urzędu Miasta Gdańska wydał warunki zabudowy z możliwością poszerzenia elewacji północnej o 20%.

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

Uzasadnienie:

Budynek znajdujący się przy ul. Smętna 9, na działce nr 56 obręb 110, znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, w tym ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Pierwsza wersja projektu planu wysłana do uzgodnień dnia 16 grudnia 2024 roku, w tym do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zakładała ochronę ww. budynku poprzez m.in. oznaczenie go na rysunku planu jako „obiektu o wartościach kulturowych”. Dodatkowo na działce, w części zachodniej, poprowadzona została nieprzekraczalna linia zabudowy, odsunięta od krawędzi ul. Smętnej o 6 m. Następnie linia zabudowy została kontynuowana po północnej elewacji istniejącego budynku.

Projekt mpzp nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo znak ZN.5150.214.2024.MM z dnia 20.01.2025 roku). Jednym z warunków uzgodnienia była „Ochrona historycznej struktury przestrzennej relikwów historycznego zagospodarowania terenu: ochrona lokalizacji zabudowy objętej ochroną, poprzez ustalenie obowiązujących linii zabudowy **po obrysie ścian frontowych i bocznych budynków** o wartościach kulturowych (...)”. Po wprowadzonych zmianach, w tym poprowadzeniu obowiązującej linii zabudowy zgodnie z warunkiem PWKZ, projekt planu w dniu 24.04.2025 r. został ponownie wysłany do uzgodnień. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem ZN.5150.214.2.2024.MM z dnia 26.05.2025 r. ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu. Jednakże w przedmiotowym piśmie nie wskazano dodatkowych zastrzeżeń w odniesieniu do wprowadzonej ochrony budynku przy ul. Smętnej 9. Dnia 25.07.2025 r. do PWKZ wysłano ponowną prośbę o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt uznano za uzgodniony na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - brak stanowiska w terminie 30 dni uznaje się za jego uzgodnienie.

Dodatkowo przeanalizowano decyzję o warunkach zabudowy nr WUiA-VI.6730.314-10.2025.MAR.322176 z dnia 30.04.2026 r. wydaną dla przedmiotowej działki. W pkt 3 decyzji wskazano: „linia zabudowy: **obowiązująca linia zabudowy wzdłuż frontowej i bocznej elewacji istniejącego budynku** oraz nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Smętnej, przedstawione na załączniku graficznym do decyzji”, a także „szerokość elewacji frontowej: maks. 12,7 m z tolerancją 20%”. Przedstawione na załączniku graficznym do decyzji obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone wzdłuż frontowej i bocznej elewacji budynku, pokrywają się z liniami przyjętymi w rysunku projektu planu. Elewacja północna budynku wynosi 12 m, natomiast elewacja zachodnia 7,5 m.

Rozbieżności dotyczą wyłącznie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w części niezabudowanej działki. W decyzji o warunkach zabudowy linia ta stanowi kontynuację elewacji istniejącego budynku, natomiast w projekcie planu została wyznaczona równolegle do ul. Smętnej.

Odnosząc się do ustalonej w decyzji szerokości elewacji frontowej, dopuszcza się ją w przedziale od 10,16 m do 15,24 m. Niezależnie od powyższego, należy zachować zgodność z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy, których definicja stanowi, że co najmniej 80% elewacji budynku powinno być sytuowane wzdłuż tej linii. Mając na uwadze powyższe, ustalenia projektu planu w analizowanym zakresie należy uznać za spójne z warunkami określonymi w decyzji.

Jednocześnie należy wskazać, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia dotyczące ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, które są wiążące przy jego zagospodarowaniu. Niezależnie od powyższego, wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące tego obiektu, zarówno w zakresie jego zachowania i remontu, jak i ewentualnej przebudowy czy rozbiórki, wymagają uzyskania stosownego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który dokonuje oceny w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu. W związku z powyższym brak jest podstaw do wprowadzenia wnioskowanej zmiany przebiegu obowiązującej linii zabudowy.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 08.1 KDL, teren drogi lokalnej – odcinek ulicy o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, trasą rowerową, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 265 m.

2. Karta terenu nr 09.2 KDL, teren drogi lokalnej oraz **karta terenu 12.1 KDL-KKK**, teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej – odcinek ulicy o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, trasą rowerową, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 140 m.

3. Karta terenu nr 10.2 KDD, teren drogi dojazdowej oraz **karta terenu 13.1 KDD-KKK**, teren drogi dojazdowej lub komunikacji kolejowej – odcinek ulicy Wschodniej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 90 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

II. BUDOWA SIECI MAGISTRALNYCH:

Karta terenu nr 05.1 IKP – teren przepompowni ścieków.

Koszt planowanej przebudowy przepompowni ścieków Motława zostanie pokryty przez GiWK sp. z o.o.

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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę