UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej 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, 912 i 864), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 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) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą Nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1765) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 21,1 ha, położony w dzielnicy Orunia pomiędzy ulicą Raduńską, Parkiem Oruńskim, osiedlami mieszkaniowymi na Oruni Górnej, terenem Szkoły Podstawowej nr 19, oraz Wzgórzem Ptaszniki.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
4) **obowiązująca linia zabudowy -** nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
   a) wolnostojąca,
   b) bliźniacza,
   c) szeregowa i łańcuchowa,

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

d) grupowa (dywanowa, tarasowa),

e) pierzejowa,

f) pierzejowa ciągła

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

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

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

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 połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,

d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane

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

7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),

b) powierzchnia co najmniej 100 m²,

c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,

d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,

e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

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

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 wszystkie miejsca do parkowania lokalizuje się w miejscach zadaszonych (np. w wiatach rowerowych, w rowerowniach wewnątrz budynku). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 50 m od wejścia. Zaleca się sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

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 cieki 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 i drzwi;

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

a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;

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) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;

20) **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) **MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

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

3) **MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**

4) **U teren usług;**

5) **KDL teren drogi lokalnej;**

6) **KPP teren komunikacji pieszej;**

7) **ZN teren zieleni naturalnej;**

8) **ZP teren zieleni urządzonej.**

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

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

Lp.	**Rodzaj funkcji**	**Podstawa odniesienia**	**Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania**	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3

5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m^2 pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (*** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	targowiska	1000 m^2 pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
18.	kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5

25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
29.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m^2 pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
30.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
31.	kryte pływalnie	100 m^2 lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
32.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

a) budynków znajdujących się na obszarach wpisanych do rejestru zabytków,

b) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,

c) wolnostojących budynków usługowych,

d) budynków użyteczności publicznej,

e) budynków technicznych,

f) budowli i obiektów inżynierskich,

g) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

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

a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie);

b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e;

c) dla całego budynku należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki;

d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e;

e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze;

f) dla kondygnacji poddasza budynku należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne;

g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

§ 7. 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.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 12 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 12.2, 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.

3. Ustalenia dla terenów 03.1 MN-MW, 06 MN-MW znajdują się w § 11.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 4,28 ha.

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

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2;

3) salony i myjnie samochodowe;

4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

5) nadziemne wielopoziomowe garaże;

6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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

1) zabudowa i zagospodarowanie działki nr 688/28 obręb 303 o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust.7;

2) w obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym lit. „c" zabudowa i zagospodarowanie o wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 pkt 2-4.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszy ustalony w terenie 05.1 ZP z ulicą Diamentową.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

   a) obowiązujące od strony ulicy Raduńskiej (12.2 KDL), jak na rysunku planu,

   b) nieprzekraczalne od strony ulicy Raduńskiej (12.2 KDL i poza granicami planu), jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

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

   a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a" i „c": 40%,

   b) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b": 25%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:

   a) „a" – nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,0,

   b) „b" – nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,7,

   c) „c"– nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a": 18 m, przy czym dla nadbudowy istniejących budynków o której mowa w pkt 6 lit. a - 21,5 m,

   b) dla budynków w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b": 19 m,

   c) dla budynków z dachem stromym w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c": 13 m,

   d) dla budynków z dachem, o którym mowa w pkt. 8 lit. b tiret drugie w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c": 8 m,

   e) dla budowli: 18 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” maksymalna liczba kondygnacji nadbudowy budynków mieszkalnych: 1, przy czym ustala się wycofanie elewacji kondygnacji nadbudowy od strony wschodniej i południowej o min. 5,5 m,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojące;

8) kształt dachu:

a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”: płaski,

b) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”:

- stromy o kącie nachylenia połaci od 33 do 60 stopni,

- o kącie nachylenia połaci od 16 do 23 stopni;

9) dla miejsc do parkowania i dróg komunikacji wewnętrznej, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych;

10) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2 / 1 m^2 powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej;

11) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” wymóg lokalizacji w parterach budynków usług o minimalnej łącznej powierzchni użytkowej 250 m^2.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Raduńskiej (12.2 KDL i poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów - zgodnie z ust. 17 pkt 5; zasady ochrony:

a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu zabudowy,

b) historyczne podziały na działki oznaczone na rysunku planu – do uczytelnienia w zagospodarowaniu,

c) rodzaj pokrycia dachu: dla dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w naturalnym, czerwonym kolorze spieku, dla dachów płaskich – pokrycie dachu w kolorze grafitowym o matowym wykończeniu,

d) rodzaj materiału elewacyjnego – tynk;

2) obiekty o wartościach kulturowych – domy przy ulicy Raduńskiej 16, 17, 18, jak na rysunku planu; zasady ochrony:

a) zachowanie historycznej bryły budynku,

b) zachowanie historycznej kompozycji elewacji: gabaryty i rozplanowanie otworów okiennych, forma stolarki okiennej i drzwiowej,

c) zachowanie materiału elewacyjnego - tynku,

d) zachowanie rodzaju pokrycia dachu – dom przy ulicy Raduńskiej 17 – dachówka ceramiczna.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

2) na części terenu zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu; na obszarze tej zieleni obowiązuje:

a) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień,

b) zakaz makroniwelacji,

c) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających profile skarp,

d) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;

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

4) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7 i 10-11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych).

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) w północnej części terenu pomnik przyrody grupowy (nr 1102, dwie wierzby białe) zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony 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;

3) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28051 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) część terenu położona w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2029 jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów - 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: należy zachować dojazd ulicą Diamentową do terenu 04.1 U.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

3) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO **02.2 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 02.2.

2. Powierzchnia terenu: 3,27 ha.

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

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2;

3) salony i myjnie samochodowe;

4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

5) nadziemne wielopoziomowe garaże;

6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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

1) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” zabudowa i zagospodarowanie o wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 pkt 2-4;

2) budynki przy ul. Raduńskiej 28 i Raduńskiej 30, o których mowa w ust. 10 pkt 3, o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7 pkt 5 i 8.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące od strony ul. Raduńskiej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,

b) nieprzekraczalne od strony ul. Raduńskiej (12.2 KDL i poza granicami planu), jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:

a) „a” – nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,2,

b) „b” – nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,1,

c) „c” – nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 17 m,

b) dla budynków z dachem stromym w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: 12 m,

c) dla budynków z dachem, o którym mowa w pkt. 8 lit. b tiret drugie w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: 8 m,

d) dla budynków w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”: 9 m,

e) dla budowli: 17 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy:

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

b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”: dowolne;

8) kształt dachu:

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

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

- stromy o kącie nachylenia połaci od 30 do 50 stopni,

- o kącie nachylenia połaci od 16 do 23 stopni,

c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” – o kącie nachylenia połaci do 5 stopni;

9) dla miejsc do parkowania i dróg komunikacji wewnętrznej, w tym placów manewrowych, należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne; ustalenie to nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych;

10) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2 / 1 m^2 powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Raduńskiej (12.2 KDL i poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz zreliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów - zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:

a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna zespołu zabudowy**,**

b) rodzaj pokrycia dachu: dla dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w naturalnym, czerwonym kolorze spieku, dla dachów płaskich – pokrycie dachu w kolorze grafitowym o matowym wykończeniu,

c) rodzaj materiału elewacyjnego: cegła i tynk;

2) obiekt o wartościach kulturowych – dom przy ulicy Raduńskiej 29, jak na rysunku planu; zasady ochrony: zachowanie historycznej bryły budynku oraz rozplanowania otworów okiennych;

3) obiekty o wartościach kulturowych – kamienice przy ulicy Raduńskiej 28, 30, 34 oraz kamienica wraz z oficyną przy ul. Raduńskiej 37 – jak na rysunku planu; zasady ochrony:

a) zachowanie historycznej bryły budynku,

b) zachowanie historycznej kompozycji elewacji: gabaryty i rozplanowanie otworów okiennych, forma stolarki okiennej i drzwiowej,

c) zachowanie materiału elewacyjnego:

- kamienice przy ulicy Raduńskiej 28, 34 – tynk,

- kamienica przy ulicy Raduńskiej 30 – cegła wraz z kompozycją z cegieł szkliwionych,

- kamienica przy ulicy Raduńskiej 37 – tynk,

- oficyna przy kamienicy przy ulicy Raduńskiej 37 – cegła,

d) zachowanie przejazdu bramnego w kamienicy przy ul. Raduńskiej 28 i 30,

e) ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego: kamienica przy ulicy Raduńskiej 30, kamienica wraz z oficyną przy ulicy Raduńskiej 37;

4) historyczne podziały na działki oznaczone na rysunku planu – do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

2) na części terenu zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu; na obszarze tej zieleni obowiązuje:

a) zakaz makroniwelacji,

b) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających profile skarp,

c) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień,

d) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;

3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

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

5) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

7) 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 10-11;

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych).

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 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;

2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) część terenu położona w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2029, jako historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów - 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: nie ustala się.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny Morena o średnicy 1,6x2,4 m (w południowo-wschodnim narożniku terenu) – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;

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

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO **03.1 MN-MW, 06.2 MN-MW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numery terenów: 03.1, 06.2.

2. Powierzchnia terenów:

1) **03.1 MN-MW:** 0,38 ha;

2) **06.2 MN-MW:** 0,5 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN-MW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11-13 i 18;

2) w terenie 03.1 MN-MW ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ciąg pieszy poza zachodnią granicą planu z ciągiem pieszym w terenie 05.1 ZP.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: nie dotyczy,

b) dla budowli: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

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; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzące płat strukturalny;

2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, na obszarze tej zieleni dopuszcza się:

a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,

b) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w lit. a dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;

3) zakaz makroniwelacji;

4) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających profile skarp;

5) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;

6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7, 11, 13 i 18;

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

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

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 lit. b.

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) tereny położone 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;

2) części terenów 03.1 MN-MW i 06.2 MN-MW, jak na rysunku planu, zagrożone ruchami masowymi – wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na części terenu 03.1 MN-MW, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28051 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny integralnie związane z terenem przyległym (przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową) położonym poza granicą planu, tj. dla terenu 03.1 MN-MW poza południową linią rozgraniczającą, zaś dla terenu 06.2 MN-MW poza wschodnim odcinkiem północnej linii rozgraniczającej terenu o ustalonej m.in. dostępności drogowej;

2) zakaz lokalizacji budynków i (nadziemnych) budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) część terenu 03.1 MN-MW położona w obszarze zdegradowanym, a także objętym Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO **04.1 U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 04.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,49 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U teren usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2;

3) salony i myjnie samochodowe;

4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

5) nadziemne wielopoziomowe garaże;

6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;

7) naziemne garaże boksowe.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna od strony północnej, 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: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 30 stopni.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Raduńskiej (poza granicami planu) poprzez teren 01.1 MW-U;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni 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) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m^2 każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

   a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,

   b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;

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 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 usługowych).

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 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;

2) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28051 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

3) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO **05.1 ZP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 5,33 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP teren zieleni urządzonej – zieleń 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 ładu przestrzennego:

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

2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 03.1 MN-MW z wlotem ciągu pieszego ustalonego w terenie 01.1 MW-U;

3) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, biegnący wokół Glinianej Góry i łączący się z ulicą Raduńską (poza południową granicą planu);

4) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ciąg pieszy, o którym w pkt 3 z ciągiem pieszym poza zachodnią granicą planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Raduńskiej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu; na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz makroniwelacji;

3) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

4) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień oraz wkomponowanie ich w nowe zagospodarowanie;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11 i 13;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

4) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników, niewymagające pozwolenia na budowę.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony 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;

2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Potoku Oruńskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi - wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się osuwisko nr 28050 i fragment osuwiska nr 28051, wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) na części terenu mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

2) wschodnia część terenu położona w obszarze zdegradowanym, a także objętym Gminnym Programem Rewitalizacji - podobszar Orunia.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO **07.1 MNW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 07.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

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

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

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

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna od strony południowej, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 75%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Raduńskiej (poza południową granicą planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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 jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki: zgodnie z § 6;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach 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 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;

2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO **08.1 ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 5,66 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZN teren zieleni naturalnej:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ulicę Raduńską (poza południową granicą planu) z terenem 11.1 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 Platynowej (11.1 KDL i poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) zachowanie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;

4) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11 i 13;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

3) części naziemne i nadziemne nowej infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni.

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

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, jak na rysunku planu, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych;

2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Potoku Oruńskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się osuwisko wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28048 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na części terenu mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO **09.1 KPP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 09.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KPP teren komunikacji pieszej:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-13.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Platynowej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, od ulicy Raduńskiej (poza południową granicą planu);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

2) zakaz makroniwelacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zieleń: dopuszcza się.

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 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;

2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3743 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) południowa część terenu położona w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Potoku Oruńskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO **10.3 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 10.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.

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

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 18;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%, z zastrzeżeniem ust. 18;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: nie dotyczy,

b) dla budowli: 16 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Platynowej (11.1 KDL oraz poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z ust. 18;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 18.

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 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.

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

1) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową granicą planu, dla którego brak planu obowiązującego; dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem;

2) zakaz lokalizacji budynków i (nadziemnych) budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO **11.1 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 11.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – fragment ulicy Platynowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 14,8 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

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

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: dowolna;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, jak na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, jak na rysunku planu, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Platynowej, położonej poza granicami planu, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO **12.2 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1765**

1. Numer terenu: 12.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – fragment ulicy Raduńskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 7,0 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Podmiejską i Małomiejską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Nowiny (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: dowolna;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Raduńskiej, położonej poza granicami planu, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

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

1) część graficzna – rysunek planu Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 21. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Orunia rejon ulicy Trakt Św. Wojciecha i ulicy Gościnnej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXVII/1067/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 116 z dnia 2.09.2009 r., poz. 2257.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

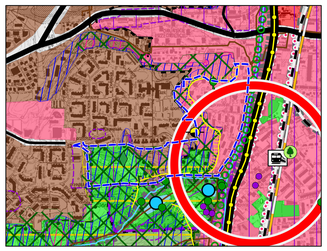
Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

1765

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 JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN ZIELENI
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- SKWER, ZIELENIEC (PONIŻEJ 1HA)

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

- GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO
- POMNIK PRZYRODY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- PŁAT STRUKTURALNY
- CIĄG ŁĄCZĄCY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

- OSUWISKO
- TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- PUNKT WIDOKOWY O CZĘŚCIOWYM ZAKRESIE WIDOKU
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO DO POPRAWY ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- KRAJOBRAZ OTWARTY
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- CIĄG WIDOKOWY
- DOLNA KRAWĘDŹ WYSOCZYZNY

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- OŚRODEK USŁUGOWY: WSPOMAGAJĄCY
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- DROGA GŁÓWNA G
- DROGA ZBIORCZA Z
- LINIA SKM, LINIA PKM
- LINIA KOLEJOWA
- WYBRANA DROGA LOKALNA L

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- ZBIORNIK RETENCYJNY
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

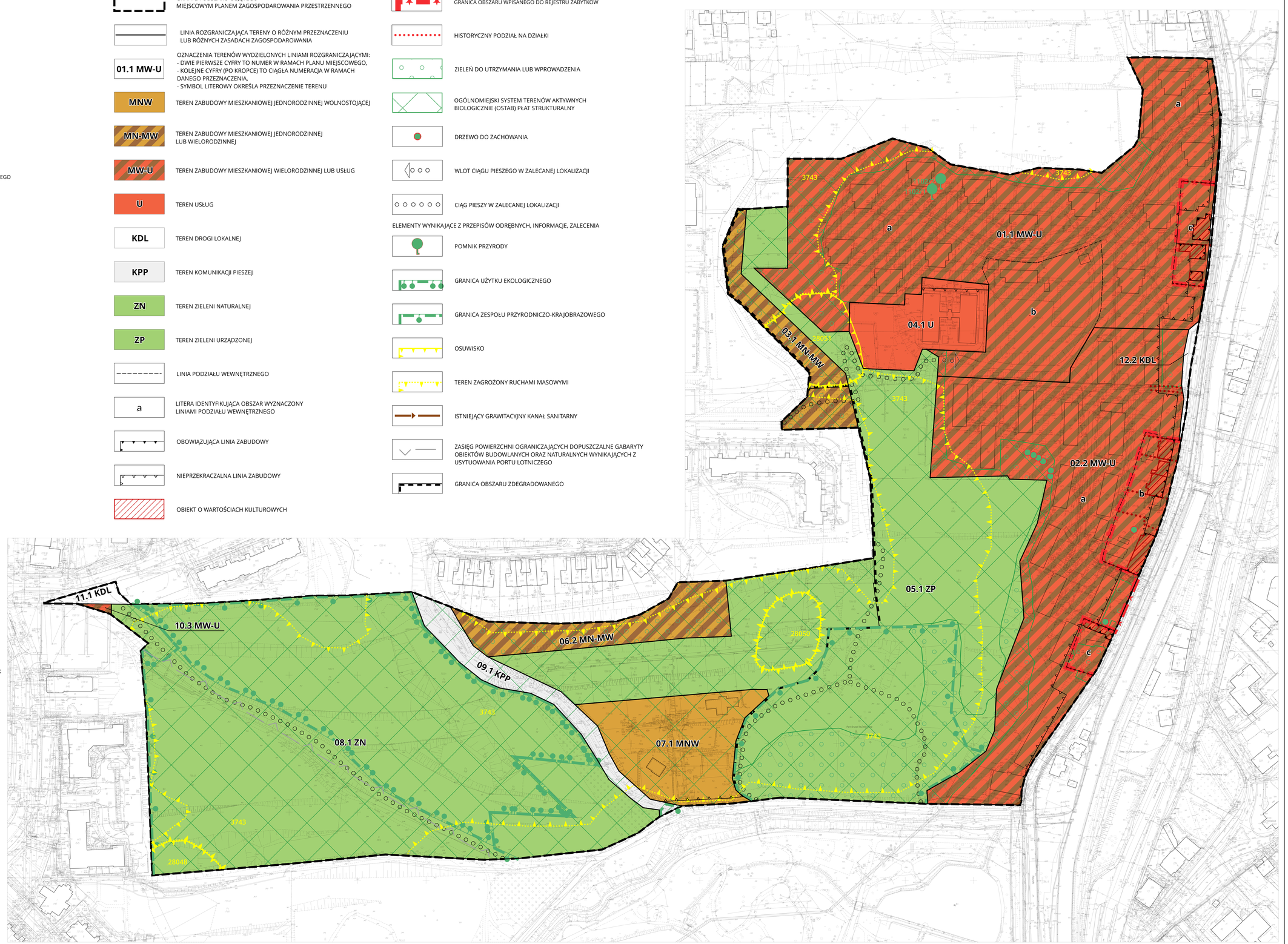
LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 01.1 MW-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
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN-MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ
- MW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KPP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- a — LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- HISTORYCZNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁAT STRUKTURALNY
- DRZEWO DO ZACHOWANIA
- WLOT CIĄGU PIESZEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- CIĄG PIESZY W ZALECANEJ LOKALIZACJI

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- POMNIK PRZYRODY
- GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO
- GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO
- OSUWISKO
- TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI
- ISTNIEJĄCY GRAWITACYJNY KANAŁ SANITARNY
- ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH DOPUSZCZALNE GABARYTY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ NATURALNYCH WYNIKAJĄCYCH Z USYTUOWANIA PORTU LOTNICZEGO
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO



RYSUNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

Skala: 1:1 000

0 50 100 m

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

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)

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.08.2026 r. do 29.09.2026 r.

Biuro Rozwoju Miasta

ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk
www.brg.gda.pl
GDAŃSK - 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO I REJON ULICY DIAMENTOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU — **1765**

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Wincjusz Momont	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Jowita Olech	
	mgr Beata Ochmańska	
	mgr inż. Paweł Siekanowicz	
	mgr Marta Masiak	
	mgr inż. arch. Joanna Bober	

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Potoku Oruńskiego i rejon ulicy Diamentowej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.08.2026 r. do 19.09.2026 r.
W ustawowym terminie tj. do dnia 13.10.2026 r. do projektu planu wniesiono w 8 pismach 9 uwag:

1. Osoba fizyczna pismo z dnia 02.09.2026 r. (RPW/7150/2026)

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działek o numerze ewidencyjnym 709/10, 709/11, 709/14 i 709/24 obręb 303S (teren 05.1 ZP) na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W bliskim i dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa. W ocenie składającego uwagę nieruchomości mają dostęp do drogi publicznej - ul. Raduńskiej przez działki 709/15 i 709/27. Działki mają dostęp do infrastruktury technicznej wybudowanej w 1997 roku. W 1998 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotycząca realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zdaniem składającego uwagę wnioskowane przeznaczenie nie wpłynie negatywnie na środowisko i krajobraz a nawiązanie do zabudowy sąsiedniej będzie korzystne dla ładu przestrzennego. Decyzja planistyczna powinna respektować interes społeczny, jak i prawa właściciela. Dopuszczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy zgodnej z uwagą umożliwiłoby zagospodarowanie tych działek w sposób niepozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**
Uzasadnienie:
Obszar objęty planem miejscowym obejmuje wyjątkowo cenny pod względem przyrodniczym i krajobrazowym fragment doliny Potoku Oruńskiego wraz z przyległymi stokami oraz terenami zieleni. O wysokiej randze przyrodniczej doliny świadczy występowanie ustanowionych form ochrony przyrody: zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego" oraz użytku ekologicznego „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego". Formy te powołano w celu zachowania unikatowych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych, istotnych nie tylko w skali lokalnej, ale również w skali całego miasta.
Teren ten cechuje się znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnych, obecnością cennych zbiorowisk roślinnych oraz siedlisk przyrodniczych, co znajduje potwierdzenie w dokumentach planistycznych i opracowaniach środowiskowych. Występują tu siedliska chronione i zagrożone zanikiem, zidentyfikowane zarówno podczas licznych inwentaryzacji przyrodniczych, jak i wskazane w aktach ustanawiających formy ochrony przyrody. Szczególną wartość stanowią murawy kserotermiczne rozwijające się na dobrze nasłonecznionych zboczach doliny, będące siedliskiem wielu rzadkich i chronionych gatunków roślin oraz zwierząt. Różnorodność biologiczną dodatkowo wzmacnia mozaikowy układ siedlisk obejmujący łąki, zadrzewienia, zakrzewienia oraz ekosystem wodny związany z Potokiem Oruńskim.
Istotnym elementem kształtującym charakter tego obszaru jest również urozmaicona rzeźba terenu, obejmująca strome zbocza, lokalne wyniesienia oraz znaczne deniwelacje charakterystyczne dla krajobrazu polodowcowego. Są one typowe dla strefy krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej, stanowiącej część Pojezierza Kaszubskiego. Uwarunkowania te wpływają na wysokie walory widokowe i decydują o wyjątkowej atrakcyjności krajobrazowej doliny. Jednocześnie dolina Potoku Oruńskiego pełni ważną funkcję w miejskim systemie przyrodniczym jako lokalny i ponadlokalny korytarz ekologiczny, umożliwiający migrację gatunków oraz zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami zieleni miasta.
Znaczna część obszaru, w szczególności strome fragmenty zboczy doliny, charakteryzuje się złożonymi warunkami geologiczno-inżynierskimi. Występują tu tereny predysponowane do rozwoju ruchów masowych ziemi, w tym osuwisk oraz procesów erozyjnych. Uwarunkowania te stanowią istotne ograniczenie dla zagospodarowania przestrzennego i wymagają szczególnego uwzględnienia przy

planowaniu inwestycji oraz określaniu sposobu użytkowania gruntów. Kluczowe znaczenie dla zachowania równowagi przyrodniczej oraz bezpieczeństwa geotechnicznego ma utrzymanie istniejącej pokrywy roślinnej i ograniczanie działań mogących naruszyć stabilność stoków.
Wysoka koncentracja walorów środowiskowych, krajobrazowych i ekologicznych sprawia, że obszar ten wymaga prowadzenia polityki przestrzennej ukierunkowanej przede wszystkim na ochronę zasobów przyrodniczych, zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych oraz ograniczanie presji inwestycyjnej mogącej prowadzić do degradacji jego unikatowych wartości.
Obszar objęty planem obejmuje fragment doliny Potoku Oruńskiego i jej zboczy, wyróżniający się szczególnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Występują tu rozległe tereny zieleni, cenne siedliska przyrodnicze, zróżnicowana rzeźba terenu oraz obszary objęte formami ochrony przyrody (użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego", zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Potoku Oruńskiego"). Teren ten pełni również istotną funkcję w systemie powiązań ekologicznych miasta. Jednocześnie część zboczy charakteryzuje się skomplikowanymi warunkami geologicznymi i jest zagrożona ruchami masowymi ziemi.
Zasadniczym celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zatem ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego obszaru, zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych oraz ograniczenie dalszego zainwestowania terenów szczególnie cennych i wrażliwych. Plan ma również uporządkować przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dotychczas nieobjętych obowiązującym planem miejscowym, z uwzględnieniem ich uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych, geologicznych, komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych.
Wskazane w uwadze nieruchomości zlokalizowane są na terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną 05.1 ZP, w pasie terenu leżącym na południowym zboczu doliny Potoku Oruńskiego, pomiędzy Glinianą Górą, również położoną w terenie 05.1 ZP i w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego" a użytkiem ekologicznym „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego", znajdującym się w terenie 08.1 ZN. Rejon ten wyróżnia się szczególnie wysokimi walorami przyrodniczymi, wynikającymi z ukształtowania terenu oraz zróżnicowanej pokrywy roślinnej. Do najcenniejszych jej elementów należą dojrzałe zadrzewienia Glinianej Góry (teren 05.1 ZP) oraz murawy kserotermiczne (teren 08.1 ZN). Istotne jest zapewnienie przyrodniczego powiązania między tymi obszarami. Tereny zadrzewionych i zadarnionych zboczy, łącznie z terenem położonym na zachód od Glinianej Góry, na który wkracza obecnie zabudowa mieszkaniowa, włączone zostały do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Zachowanie powiązań ekologicznych w ramach układu OSTAB jest bardzo ważne z powodu znaczących walorów przyrodniczych, zwłaszcza w zakresie przebywania i migracji fauny oraz ich silnych powiązań ekologicznych z całą doliną Potoku Oruńskiego.
Do szczególnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych tego obszaru należy rzeźba terenu. Część południowego zbocza doliny Potoku Oruńskiego, na której położona jest nieruchomość składających uwagę, została przekształcona przez spływy powierzchniowe schodzące z wysoczyzny oraz przez działalność człowieka. Z górnych fragmentów zbocza roztaczają się szerokie otwarcia widokowe. Nowa zabudowa na zboczu, która powstaje na podstawie już wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, silnie ingeruje w rzeźbę terenu, krajobraz oraz powiązania ekologiczne. Istotne jest zatem ograniczenie dalszych procesów inwestycyjnych na zboczu. Analizy przyrodnicze przeprowadzone w trakcie procedowania planu wykazały, że ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych występujących w granicach planu powinna polegać m. in. na zachowaniu wolnych od zabudowy terenów położonych na zachód od ciągu pieszego schodzącego od ulicy Czirenberga, a także terenu Glinianej Góry i stromego zbocza położonego na północ od niej. W konsekwencji pas terenu, na którym znajduje się nieruchomość składających uwagę został przeznaczony pod zieleń publiczną (teren 05.1 ZP). Z tego względu plan uniemożliwia również realizację budynków w pasie terenu sąsiadującym od strony północnej (teren 006.2 MN-MW integralnie związany z terenem sąsiednim, poza granicami planu, w całości objęty obszarem zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, bez możliwości zabudowy). Za takimi ustaleniami przemawiają także uwarunkowania geologiczne. Obecna polityka miasta zakłada ograniczanie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Zbocze niemal w całości znajduje się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi nr 3743 a nieruchomość składających uwagę częściowo także w granicach osuwiska nr 28050 (Rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańska, Państwowy Instytut Geologiczny, 2011 r.). Zgodnie z kartą rejestracyjną terenu zagrożonego ruchami masowymi nr 3743 teren zbocza charakteryzuje się wysokim stopniem zagrożenia ruchami masowymi istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występują tam najtrudniejsze dla potencjalnego inwestowania warunki geologiczne oraz warunki gruntowe. Realizowane w takich warunkach obiekty

budowlane kwalifikowałyby się do III kategorii geotechnicznej. Oznaczałoby to konieczność szczegółowego rozpoznania geologiczno-inżynierskiego, oceny stateczności zbocza oraz zastosowania specjalistycznych zabezpieczeń. Nie wyeliminowałoby to jednak ryzyka destabilizacji zbocza wskutek realizacji zabudowy i towarzyszących jej robót ziemnych. Ponadto zgodnie z kartą rejestracyjną osuwiska nr 28050, obejmującego częściowo działki wymienione w uwadze „obszar osuwiska w całości wraz ze strefą buforową powinien być wyłączony z dalszej zabudowy w planach zagospodarowania przestrzennego". Należy podkreślić, że powstanie zabudowy na tym terenie mogłaby spowodować uruchomienie procesów osuwiskowych, co w konsekwencji doprowadziłoby do destabilizacji stoków, degradacji pokrywy glebowej oraz stwarzałoby zagrożenie dla planowanej zabudowy i infrastruktury technicznej. Zabudowa zbocza mogłaby spowodować również zmianę kierunków i intensywności spływu wód opadowych, zwiększenie spływu zanieczyszczeń i materiału ziemnego w stronę form ochrony przyrody jakimi są użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego" oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Potoku Oruńskiego".

Do sporządzania i uchwalania projektu planu, zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosuje się ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowym wraz z usługami podstawowymi. Studium jest dokumentem kierunkowym i nie przesądza o konkretnych rozwiązaniach planistycznych, które podlegają uszczegółowieniu na etapie sporządzania planu miejscowego**.** Na tym obszarze wskazano również Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) oraz tereny osuwiskowe.

Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej" (strona 10 SUiKZP miasta Gdańska). Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem doprecyzowanie kierunków polityki przestrzennej określonych w Studium, uwzględniające rozpoznane uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i geologiczne.

Opracowywany obecnie projekt Planu Ogólnego Gdańska (POG), wyznacza na przedmiotowym obszarze strefę zieleni i rekreacji. Rozwiązanie to jest spójne z przyjętym w projekcie planu kierunkiem ochrony tego obszaru przed zabudową.

Dla obszaru, na którym zlokalizowane są przedmiotowe nieruchomości, od końca lat 90. XX wieku zmieniła się polityka przestrzenna miasta oraz uwarunkowania przestrzenne i prawne. Toczące się wówczas działania inwestycyjne zostały wstrzymane w związku z ustanowieniem w 1999 r. zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego". W tym samym roku ustanowiono użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego". W 2011 roku dla obszaru został opracowany i udostępniony w systemie SOPO Rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Na wskazanych działkach obecnie nie są realizowane żadne inwestycje. Inna sytuacja występuje na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 07.1 MNW, gdzie obecnie realizowane są inwestycje na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Parametry zabudowy dla terenu 07.1 MNW odzwierciedlają zapisy tych pozwoleń, a dostęp drogowy do terenu zapewniony bezpośrednio od ulicy Raduńskiej.

Analizując możliwość wskazania na działkach objętych uwagą funkcji mieszkaniowej przebadano możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu. Przeprowadzone analizy wykazały, że wskazane w uwadze działki ewidencyjne nr 709/15 i 709/27 (przez które, zdaniem składających uwagę, miałby być możliwy dostęp ich nieruchomości do drogi publicznej) nie posiadają bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, nie zapewniają połączenia z istniejącym bądź planowanym systemem transportowym miasta oraz nie figurują w wykazie dróg publicznych ani w wykazie dróg pozostających w zarządzie Gdańskiego Zarządu Dróg a także nie są wykorzystywane na cele drogowe.

Zapewnienie dostępności drogowej do omawianego terenu byłoby możliwe jedynie poprzez wyznaczenie terenu drogi publicznej w śladzie działki ewidencyjnej nr 708/4 obręb 303S. Uwzględniając istniejące

uwarunkowania terenowe, w szczególności znaczne spadki terenu oraz wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych dotyczących projektowania i realizacji dróg publicznych, realizacja drogi w śladzie działki ewidencyjnej nr 708/4 wymagałaby istotnego poszerzenia pasa drogowego. Skutkowałoby to podcięciem działek już zagospodarowanych (w ramach terenu 07.1 MNW) po stronie wschodniej oraz naruszeniem terenu stanowiącego użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego" objętego ochroną przyrodniczą po stronie zachodniej. Prace budowlane, które wymagałyby naruszenia powierzchni terenu i gleby są zakazane przez Uchwałę Nr IX/320/99 w sprawie utworzenia użytku ekologicznego „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego" w Gdańsku.
Mając na uwadze powyższe uwarunkowania przestrzenne, techniczne i przyrodnicze, przeprowadzone analizy nie wykazały możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla działek ewidencyjnych nr 709/15 i 709/27 w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu, ochronę użytku ekologicznego oraz obowiązujące wymagania techniczno-budowlane.
W trakcie prac nad planem sprawdzono też dostępność drogową od strony ulicy Platynowej poprzez działkę drogową nr 708/34, obręb 303. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chełm rejon ulicy Platynowej i Czirenberga w mieście Gdańsku" (nr 1757) z 2017 r. wykluczył możliwość dojazdu od ulicy Platynowej do przedmiotowych nieruchomości ustalając na działce 708/34 teren ciągu pieszego 003-KX.
Przywołane w uwadze normy regulujące istotę prawa własności nie mają charakteru absolutnego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Z mocy tego przepisu gminie przysługuje tzw. władztwo planistyczne, realizowane w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu. Przepis ten upoważnia gminę do wprowadzania na jej obszarze określonych ograniczeń w wykonywaniu prawa własności poprzez ustalenie w akcie prawa miejscowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Tym samym gmina może, działając w granicach prawa, przeznaczać określone tereny na realizację przyjętych przez nią celów służących m.in. rozwojowi gospodarczemu gminy, czy też ochronie określonych terenów przed zainwestowaniem (wyrok NSA z dnia 14 stycznia 2021 r. II OSK 2435/20).
Zgodnie z art. 6 ust. 1 upzp ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Tym samym z mocy ustawy plan miejscowy wpływa na sposób wykonywania prawa własności, które może być ograniczone w uzasadnionych przypadkach. Nie oznacza to jednak dowolności powodującej przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy. Działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności organy gminy mogą w tworzonym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 listopada 2020 r., sygn. akt II OSK 1715/18).
Zasady dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dochodzenie roszczeń następuje w toku odrębnej procedury.
Podsumowując, rozpoznane uwarunkowania przyrodnicze, geologiczne i krajobrazowe wykluczają możliwość dopuszczenia nowej zabudowy na objętej granicami planu części południowego stoku doliny Potoku Oruńskiego. Wskazane w uwadze nieruchomości nie mają ponadto możliwości uzyskania dostępu do drogi publicznej bez m.in. naruszenia użytku ekologicznego. Przeznaczenie tego obszaru pod zieleń urządzoną realizuje cel przystąpienia do sporządzenia planu.

2. Osoby fizyczne pismo z dnia 01.10.2026 r. (RPW/7412/2026)

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działek o numerze ewidencyjnym 709/16, 709/28, 709/30, 709/31, 709/32, 709/33,709/34, 709/18, 709/25, 709/12; 709/1, 709/19, 709/21, 709/22, 709/9,709/13; 709/20, 709/29, 709/17 obręb 303S położonych na terenie oznaczonym 05.1 ZP - z funkcji zieleni urządzonej na funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z parametrami zabudowy określonymi dla terenu sąsiedniego tj. 07.1 MNW, który przewiduje maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją 25%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 75% oraz maksymalną wysokość zabudowy 9 m. Wnioskowana zmiana jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie działki te przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lecz w Planie Ogólnym przeznaczenie uległo zmianie i zostały włączone do terenu zieleni

urządzonej. Na tym terenie składający uwagę podejmują działania od 1995 (w tym roku wydano decyzję o warunkach zabudowy tego terenu). Przywołują wyrok Sądu Najwyższego z 2006 roku w dotyczący Uchwały RMG z 1999 roku w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, który orzekł, że w sprawach wykupu lub zamiany nieruchomości właściwa jest Gmina Miasta Gdańska, która ponosi koszty według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Od wyroku Sądu Gmina nie dokonała wykupu ani zamiany nieruchomości. Podkreślono, że dla działek o nr: 709/17, 709/20, 709/29 obręb 303S wydano w 2008 r. decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego. W 2023 roku wystąpiono z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na części działek wymienionych w uwadze, a postępowanie zostało zawieszone ze względu na przystąpienie do sporządzanego mpzp. W ocenie wnioskodawców przeznaczenie tych terenów było wielokrotnie zmieniane. Obecne przeznaczenie prywatnych działek na teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej pozbawia właścicieli nieruchomości możliwości jakiegokolwiek korzystania z nieruchomości, co narusza zasadę proporcjonalności i nadmiernego ograniczenia prawa własności.

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.

Ponadto, odnosząc się do stwierdzenia, że przeznaczenie terenu było wielokrotnie zmieniane, należy zauważyć, że od dnia 1 stycznia 2004 r. do czasu sporządzenia niniejszego projektu planu dla przedmiotowego obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren ten nie miał zatem ustalonego przeznaczenia ani zasad zagospodarowania w obowiązującym akcie prawa miejscowego.
Uchwała nr IX/321/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego" nie określała przeznaczenia terenów położonych w jego granicach, lecz wprowadzała ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz wznoszenia nowych budynków. W 2004 r. składający uwagę wystąpili na drogę sądową, domagając się wykupienia albo zamiany nieruchomości przez Gminę Miasta Gdańska. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2006 r., przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania, wskazał, że podjęcie przez Gminę uchwały wprowadzającej ograniczenia własności uzasadnia obciążenie jej obowiązkiem ponoszenia konsekwencji tego aktu prawa miejscowego. Uchwałą nr XXXIX/1302/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2005 r. zmieniono jednak granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego", wyłączając z niego nieruchomości składających uwagę. Tym samym ustały ograniczenia wynikające z objęcia tych nieruchomości wskazaną formą ochrony przyrody, a podstawa dochodzonych z tego tytułu roszczeń stała się nieaktualna. Uchwała z 1999 r. była następnie jeszcze zmieniana, a w 2015 r. zastąpiono ją nową uchwałą ustanawiającą zespół przyrodniczo-krajobrazowy, który również nie obejmował działek wskazanych w uwadze.
Brak planu miejscowego nie oznacza jednak, że teren powinien zostać przeznaczony pod zabudowę, ani nie przesądza o sposobie jego przyszłego zagospodarowania. Kompleksowe określenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania i zabudowy następuje dopiero w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W procedurze planistycznej analizuje się obszar jako funkcjonalną i przestrzenną całość, uwzględniając między innymi wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu, bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. Ustalając przeznaczenie terenu, organ jest zobowiązany ważyć interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.
Plan miejscowy jest zatem właściwym narzędziem do kompleksowego i długofalowego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tego obszaru. W odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy, odnoszącej się do konkretnego zamierzenia inwestycyjnego i wydawanej w przypadku braku planu miejscowego, plan obejmuje cały obszar objęty jego granicami i określa w sposób generalny przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich ochrony oraz dopuszczalne sposoby zagospodarowania. Pozwala tym samym ocenić możliwość zabudowy nie tylko w odniesieniu do istniejącego sąsiedztwa, lecz także z uwzględnieniem szerszych powiązań przyrodniczych, krajobrazowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Nie stanowi więc prostego potwierdzenia możliwości inwestycyjnych wynikających z wcześniej wydanych decyzji administracyjnych, lecz samodzielnie kształtuje docelowy sposób zagospodarowania przestrzeni.
Uchwalenie planu porządkuje również sytuację formalno-prawną nieruchomości. Jeżeli ustalenia planu spowodują, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właścicielowi albo

użytkownikowi wieczystemu mogą przysługiwać roszczenia określone w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Należy dodać, że wspomniane w uwadze postępowanie dotyczące wniosku o ustalenie warunków zabudowy z 2023 zakończyło się 01.07.2025 roku decyzją odmowną m.in. z powodu braku dokumentów potwierdzających dostęp do drogi publicznej terenu objętego wnioskiem. Odnosząc się natomiast do wydanych wcześniej dla tego obszaru decyzji administracyjnych, należy wskazać, że zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż ustalenia tej decyzji. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli przed wejściem w życie planu została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

3. Osoba fizyczna pismo z dnia 13.10.2026 r. (RPW/7582/2026)

Składający uwagę wnioskuje o zmianę części przeznaczenia terenu oznaczonego kartą 05.1 ZP który obejmuje m.in. działki nr 709/1, 709/19, 709/21,709/22, 709/9, 709/13, na teren zabudowy jednorodzinnej z parametrami określonymi dla sąsiednich terenów, pomiędzy którymi ten teren się znajduje, co byłoby zgodne z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz działaniami podejmowanymi od 1995 roku.

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag 1 i 2.

4. Przemysław Haluk Przewodniczący Zarządu Dzielnicy Orunia Górna-Gdańsk Południe pismo z dnia 09.10.2026 r. (RPW/7534/2026)

4.1. Składający uwagę sprzeciwia się przeznaczeniu terenów 06.2 MN-MW i 03.1 MN-MW pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, w szczególności między osiedlem Orunia Górna a Parkiem Oruńskim. Przeznaczenie terenów pod zabudowę z jednoczesnym jej uniemożliwieniem innymi zapisami będzie stanowić bezpośrednią podstawę do roszczenia dla właściciela tych terenów i uchylenia planu miejscowego w tym zakresie przez sądy administracyjne. Tereny te powinny być przeznaczone pod zieleń urządzoną podobnie jak sąsiednie tereny prywatne, przeznaczone pod zieleń publiczną. Zagospodarowanie rekreacyjne, możliwe do wprowadzenia w ramach obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia nie powinno znajdować się w terenach zabudowy mieszkaniowej.

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

Uzasadnienie:

Wyznaczenie w planie terenu zabudowy mieszkaniowej nie oznacza, że na każdej jego części musi być dopuszczona lokalizacja budynków. Przeznaczenie terenu określa jego podstawową funkcję, natomiast szczegółowe ustalenia planu mogą różnicować sposób zagospodarowania poszczególnych jego części, w tym wskazywać obszary wyłączone z zabudowy (np. położone poza liniami zabudowy), przeznaczone m.in. na zieleń towarzyszącą. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje określanie w planie zarówno przeznaczenia terenów, jak i zasad ich zagospodarowania, w tym szczególnych warunków i ograniczeń w użytkowaniu oraz zakazu zabudowy.
Szczególnym przypadkiem jest sytuacja, w której granica sporządzanego planu obejmuje działki lub ich fragmenty predysponowane do ustalenia takiego samego przeznaczenia jak teren położony poza jego granicami, obejmujący nieruchomości tego samego właściciela. Dotyczy to obszarów funkcjonalnie i przestrzennie związanych z terenem przyległym, których zagospodarowanie jest możliwe wspólnie z tym terenem, mimo że w części objętej sporządzanym planem nie przewiduje się możliwości lokalizacji budynków. W takich przypadkach w planie miejscowym wskazuje się obszar integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza granicami planu oraz dopuszcza wspólne zagospodarowanie działki budowlanej objętej inwestycją.
Tereny 03.1 MN-MW i 06.2 MN-MW są funkcjonalnie, własnościowo i przestrzennie powiązane z istniejącą zabudową mieszkaniową Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia", położoną poza granicami sporządzanego planu. Część tego osiedla znajduje się w granicach obowiązującego mpzp Chełm - Stare Szkoty - Orunia Górna w mieście Gdańsku rejon I ul. Platynowa, w terenie 001-23, przeznaczonym pod wszelkie formy budownictwa mieszkaniowego. Z tego względu dla terenów objętych uwagą ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub

wielorodzinną MN-MW, stanowiące kontynuację przeznaczenia sąsiedniego terenu 001-23 i umożliwiające ich wspólne zagospodarowanie jako części istniejącego osiedla.
Jednocześnie projekt planu wyznacza na całej powierzchni terenów 03.1 MN-MW i 06.2 MN-MW obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. Nie ustala linii zabudowy ani parametrów i wskaźników umożliwiających lokalizację nowych budynków, a w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wprowadza zakaz lokalizacji budynków i budowli wielopoziomowych. Oznacza to, że przedmiotowe tereny mają pozostać niezabudowane.
Ustalenie obszaru zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w granicach terenów mieszkaniowych pozwala zachować jego funkcjonalny związek z istniejącym osiedlem. Zieleń ta stanowi element zagospodarowania osiedla, służący codziennemu wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców, a nie odrębny teren zieleni publicznej ogólnodostępnej. Plan dopuszcza na tym obszarze między innymi ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, place zabaw, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni boisk do gier małych oraz drogi eksploatacyjne służące obsłudze urządzeń infrastruktury technicznej.
Nie jest również zasadne porównywanie przedmiotowych terenów z sąsiednimi nieruchomościami przeznaczonymi na zieleń publiczną ogólnodostępną 05.1 ZP. O przyjętym przeznaczeniu decydują indywidualne uwarunkowania poszczególnych terenów, w tym ich relacje przestrzenne i funkcjonalne z istniejącym zagospodarowaniem, stan własnościowy oraz możliwy sposób użytkowania.
Prywatne nieruchomości przeznaczone na zieleń urządzoną (teren 05.1 ZP) są niezabudowane i nie stanowią części zagospodarowania funkcjonalnie związanej z istniejącą zabudową mieszkaniową na terenach sąsiednich. W tym przypadku nie ma możliwości wyznaczenia terenu integralnie związanego z terenem przyległym położonym poza granicami planu. Jednocześnie opisane szczegółowo w uzasadnieniu rozpatrzenia uwagi nr 1 uwarunkowania przyrodnicze, geologiczne i krajobrazowe oraz brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wykluczają możliwość przeznaczenia ich pod nową zabudowę. Z tego względu zostały objęte terenem zieleni publicznej ogólnodostępnej 05.1 ZP z konsekwencjami finansowymi dla gminy związanymi z wypłaceniem odszkodowań w związku z wywłaszczeniem ich pod cel publiczny.
Na terenach 03.1 MN-MW i 06.2 MN-MW również nie ma możliwości lokalizowania nowej zabudowy, między innymi ze względu na konieczność zachowania powiązań ekologicznych, zróżnicowane ukształtowanie terenu, skomplikowane warunki geologiczne, w tym występowanie obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi i osuwisk, brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz wąski kształt działek. W odróżnieniu od terenu 05.1 ZP pozostają jednak integralnie związane z istniejącym osiedlem i mogą być zagospodarowane przez władającą nimi spółdzielnię na potrzeby jego mieszkańców. Uzasadnia to zachowanie ich w granicach terenów MN-MW jako niezabudowanej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, bez konieczności wydzielania odrębnego terenu zieleni publicznej.
Przyjęte rozwiązania planistyczne są jednoznaczne i wzajemnie spójne. Pozwalają – bez żadnych wątpliwości interpretacyjnych - na zagospodarowanie tego obszaru w kierunku rekreacyjnym, bez możliwości realizacji budynków i nie powodują konieczności wykupu gruntów przez gminę pod cele zieleni publicznej ogólnodostępnej. Samo formalne przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową nie generuje automatycznego prawa do zabudowy, jeśli szczegółowe, pozostałe ustalenia planu tę zabudowę wykluczają. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Jednocześnie art. 15 ust. 2 pkt 6 tej ustawy przewiduje określanie zasad kształtowania zabudowy oraz linii zabudowy. Brak wyznaczenia linii zabudowy przy jednoczesnym ustanowieniu zakazu zabudowy jednoznacznie potwierdza, że realizacja zabudowy na przedmiotowym terenie nie jest dopuszczona.
W konsekwencji nie można uznać, że ustalenia planu są niejednoznaczne lub wewnętrznie sprzeczne. Przeciwnie, z ich treści w sposób jednoznaczny wynika brak możliwości realizacji zabudowy na przedmiotowym terenie. Tym samym brak jest podstaw do kwestionowania legalności przyjętych ustaleń oraz do formułowania roszczeń z argumentacją przedstawioną w uwadze.
Zasady dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena, czy w konkretnym przypadku zostały spełnione ustawowe przesłanki powstania roszczenia, następuje w odrębnym postępowaniu. Samo

wskazanie w uwadze możliwości wystąpienia z roszczeniem lub zakwestionowania planu przed sądem administracyjnym nie przesądza o wadliwości przyjętych ustaleń ani nie stanowi podstawy do zmiany projektu planu.

4.2. Składający uwagę zakwestionował zapis: „maksymalnego zachowania istniejącej zieleni" w terenie 08.1 ZN, § 15 ust. 11 pkt 3 i zaproponował uzupełnienie o zapis: "za wyjątkiem realizacji ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2". Dotychczasowy zapis w praktyce uzgadniania i opiniowania projektów przez Gdański Zarząd Zieleni może znacząco utrudnić realizację założenia tego dużego projektu infrastrukturalnego, niezmiernie istotnego dla całego obszaru Oruni Górnej. Jego realizacja będzie znacząco ingerowała w istniejącą zieleń, tak więc zapisy planu zagospodarowania przestrzennego trzeba odpowiednio dopasować do planowanych inwestycji infrastrukturalnych w tym rejonie.

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

Uzasadnienie:

Na terenie zieleni naturalnej 08.1 ZN znajduje się użytek ekologiczny „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego" oraz część terenu objęta jest granicami zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego". Z tego względu wprowadzono zapis o „**maksymalnym** zachowaniu istniejącej zieleni". Wymaganie to oznacza, że w przypadku działań inwestycyjnych np. budowy ciągu pieszego dopuszcza się ingerencję, ale tylko w możliwie małym zakresie. Należy podkreślić, że nie wprowadzono tutaj zapisu o „zachowaniu istniejącej zieleni" – co uniemożliwiałoby jakąkolwiek ingerencję w obecną zieleń. Miasto Gdańsk przewiduje tutaj budowę ciągu pieszego (została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego), dlatego w tym terenie wskazano ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji. Zapisy planu pozwalają na realizację inwestycji z jednoczesnym zachowaniem zieleni w maksymalnym możliwym stopniu.

5. Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa pismo z dnia 12.10.2026 r. (RPW/7553/2026)

Składający uwagę wnoszą o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy działki nr 697/24 obręb 303 do wysokości 21 m od poziomu terenu (o 1 kondygnację) na całym obrysie rzutu budynków.

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

Uzasadnienie:

W trakcie prac nad planem Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła wniosek o podwyższenie jednoklatkowych budynków wielorodzinnych „punktowców" o jedną kondygnację. Postulat ten został uwzględniony i wprowadzony do projektu planu poprzez dopuszczenie podwyższenia budynków zlokalizowanych w terenie 01.1 MW-U, obszar „a" o jedną kondygnację do wysokości 21,5 m. Zgodnie z ustawową procedurą sporządzania planu miejscowego 18.03.2026 r. projekt planu przekazano m. in. do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ) w celu uzgodnienia. Konserwator postanowieniem z dnia 20.04.2026 r. odmówił uzgodnienia w przedstawionej formie. W piśmie organ m. in. dopuścił podwyższenie przedmiotowych budynków, ale „jedynie w przypadku wycofania podwyższenia względem elewacji (od strony wschodniej i południowej, wycofanie nie może być mniejsze niż 5,5 m)". Wymagania Konserwatora miały na tyle duży wpływ na możliwości inwestycyjne, że Biuro Rozwoju Gdańska przeprowadziło szereg rozmów z organem by wypracować zapisy mniej ingerujące w możliwości nadbudowy. Rozmowy te nie doprowadziły do zmiany stanowiska organu, dlatego w projekcie planu pozostawiono zapisy wskazane w ww. postanowieniu i w tej formie został ponownie wysłany do uzgodnień w dniu 13.07.2026 r. Projekt planu został uzgodniony przez PWKZ w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Do uwagi Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa dołączyła pismo PWKZ, w którym organ dopuszcza nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych na działce nr 697/24 przy ul. Diamentowej o jedną kondygnację, na całym obrysie rzutu.
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień projektu planu dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego. Uzgodnienie zakończyło się zatem w sposób sformalizowany i jest dla organu wiążące. Organ uzgadniający nie może zmienić swojego stanowiska w dowolnym momencie i w dowolnej formie, w szczególności zwykłym pismem skierowanym do podmiotu trzeciego. Zmiana stanowiska byłaby możliwa wyłącznie w trybach nadzwyczajnych przewidzianych w Kodeksie postępowania administracyjnego, przede wszystkim w drodze wznowienia postępowania. Taki tryb nie został zastosowany.

Pismo PWKZ dołączone do uwagi nie jest więc wiążącym stanowiskiem organu w procedurze planistycznej. Nie zmienia ono dokonanego uzgodnienia projektu planu. Z tego względu uwaga nie zostaje uwzględniona i nie ma podstaw do zmiany ustaleń planu miejscowego.

6. Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa pismo z dnia 12.10.2026 r. (RPW/7554/2026)

Składający uwagę wnoszą o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy działki nr 697/23 obręb 303 do wysokości 21 m od poziomu terenu, takiej samej jak dla działki nr 697/24 obręb 303.

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

Uzasadnienie:

Działka nr 697/23, obręb 303, jest położona w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem 01.1 MW-U, w obszarze „b". Sąsiadująca działka nr 697/24, na której znajduje się istniejące osiedle mieszkaniowe, jest położona w tym samym terenie, jednak w obszarze „a", dla którego ustalono odmienne parametry zabudowy.
Dla niezabudowanej działki nr 697/23 w 2011 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy umożliwiającą realizację czterech budynków mieszkalnych, w której maksymalną wysokość zabudowy określono na 19 m. W toku prac nad projektem planu przeprowadzono analizy parametrów urbanistycznych oraz analizy krajobrazowe. Uwzględniono w szczególności wpływ planowanej zabudowy na ekspozycję widokową z punktu widokowego przy ul. Platynowej na Oruni Górnej, wskazaną do przeanalizowania w ramach rozmów z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a także jej oddziaływanie przestrzenne na sąsiednią zabudowę, w tym przedszkole oraz na zabudowę mieszkaniową położoną poniżej, na stoku skarpy wysoczyzny morenowej. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarze „b", położonym od strony przedpola widokowego istniejącego osiedla, umożliwiłoby realizację zabudowy dominującej w krajobrazie, co jest niepożądane ze względów przestrzennych i krajobrazowych. Zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarach „a" i „b" wynika z ich odmiennego położenia oraz roli w kształtowaniu sylwety zabudowy. Zwiększenia wysokości nie uzasadniają również pozostałe parametry ustalone dla obszaru „b". Przy wykorzystaniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wynoszącego 20% oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynoszącej 1,2 możliwa jest realizacja zabudowy o sześciu kondygnacjach nadziemnych, co nie wymaga zwiększenia jej wysokości powyżej 19 m. Mając na uwadze wyniki przeprowadzonych analiz, potrzebę ochrony ekspozycji widokowej, ograniczenia niekorzystnego oddziaływania planowanej zabudowy na otoczenie oraz zachowania spójności ustalonych parametrów zabudowy, zasadne jest utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 19 m, zgodnej z wysokością określoną w wydanej dla tej działki decyzji o warunkach zabudowy, co zostało uzgodnione przez konserwatora zabytków w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Osoby fizyczne pismo z dnia 12.10.2026 r., data wpływu 13.10.2026 r. (RPW/7571/2026)

Składający uwagę kwestionują ustalenia dotyczące działki nr 733/3, 733/1, 733/4 obręb 303S, przy ulicy Raduńskiej znajdującej się w projekcie planu na terenie zieleni naturalnej 08.1 ZN. Działka nr 733/3 zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/1302/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2005 roku została w całości wyłączona z obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego" i jest pozbawiona walorów przyrodniczych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska ustala tam teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi. Zapisy planu miejscowego są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz z ustaleniami zawartymi z przedstawicielami Miasta, w efekcie których działka 733/3 została wyłączona z granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Działki nr 733/1 i 733/4, które w projekcie planu miejscowego zostały przeznaczone pod zieleń naturalną - 08.1 ZN i zawierają obecnie w całym swym obszarze użytek ekologiczny. Rozszerzenie obszaru użytku z początkowego, niewielkiego fragmentu w obrębie działek na cały obszar działek 733/1 i 733/4 skutkuje praktycznie całkowitym wyłączeniem terenu działek rolnych z możliwości ich użytkowania, z uwagi na wynikające z tego faktu istotne ograniczenia. Efektem ustaleń planu jest obniżenie wartości działek składających uwagę co wiąże się z roszczeniami z art. 36 ustawy.

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 1.

Należy dodać, że działka nr 733/3 położona jest w większości na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi. Realizacja zabudowy na tym obszarze wiązałaby się z koniecznością wykonania robót ziemnych,

w tym wykopów, niwelacji terenu lub lokalnych nasypów, a także z dodatkowym obciążeniem podłoża oraz zmianą warunków odpływu i infiltracji wód opadowych. Ingerencje te mogłyby naruszyć stateczność stoku i przyczynić się do uruchomienia lub intensyfikacji procesów osuwiskowych, stwarzając zagrożenie zarówno w granicach działki nr 733/3, jak i na terenach sąsiednich. Działka nr 733/3 bezpośrednio graniczy ponadto z użytkiem ekologicznym „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego". Ochroną objęto tam płaty muraw ksertotermicznych, czyli półnaturalne zbiorowiska roślinne rozwijające się na suchych, silnie nasłonecznionych i ciepłych siedliskach, głównie położonych na stokach o ekspozycji południowej. Występuje tam 30 gatunków zagrożonych i potencjalnie zagrożonych oraz 194 gatunki roślin zbiorowisk otwartych i półotwartych, ich ostatnia obecność została potwierdzona i zaktualizowana podczas inwentaryzacji przyrodniczej w 2025 roku. Jest to jedyny tego typu obiekt w granicach miasta Gdańska i najbliższej okolicy miasta, co podkreśla jego unikatowość w skali regionu. Zakazy ustanowione dla tej formy ochrony przyrody, w tym zakaz niwelacji terenu, wykonywania wykopów, naruszania powierzchni gruntu i gleby oraz pokrywy roślinnej, z wyjątkami przewidzianymi w uchwale, nie obowiązują poza granicami użytku ekologicznego. Nie oznacza to jednak, że sposób zagospodarowania jego bezpośredniego otoczenia pozostaje bez wpływu na stan chronionych siedlisk. Zabudowa działki mogłaby powodować w szczególności zmianę kierunków i intensywności spływu wód opadowych, zwiększenie spływu zanieczyszczeń i materiału ziemnego, zacienienie części siedliska, zwiększenie penetracji terenu oraz przekształcenie roślinności w bezpośrednim sąsiedztwie użytku. Działka pełni zatem funkcję buforową, ograniczającą oddziaływania zewnętrzne na chronione murawy oraz zapewniającą ciągłość terenów zieleni naturalnej.
Mimo że działka nr 733/3 nie znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego" ani użytku ekologicznego „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego", pozostaje z tymi obszarami funkcjonalnie i przestrzennie powiązana. Samo wyłączenie działki z granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego nie przesądza o możliwości przeznaczenia jej pod zabudowę. Ustalenie przeznaczenia terenu w planie miejscowym wymaga uwzględnienia aktualnego rozpoznania wszystkich uwarunkowań, w tym przyrodniczych, geologicznych, krajobrazowych oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia.
Ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi, bezpośrednie sąsiedztwo użytku ekologicznego oraz pełnioną funkcję buforową i przyrodniczą przeznaczenie działki nr 733/3 pod zabudowę nie jest zasadne. Utrzymanie jej w granicach terenu zieleni naturalnej 08.1 ZN służy ochronie bezpieczeństwa ludzi i mienia, zachowaniu stateczności stoku oraz ograniczeniu oddziaływań na chronione siedliska.
Działki nr 733/1 i 733/4 znajdują się natomiast w granicach użytku ekologicznego „Murawy kserotermiczne w dolinie Potoku Oruńskiego". Obowiązują na nich wynikające z uchwały ustanawiającej użytek ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakazy działań naruszających powierzchnię terenu, glebę i pokrywę roślinną. Przeznaczenie tych działek na teren zieleni naturalnej 08.1 ZN odpowiada zatem ich aktualnym uwarunkowaniom przyrodniczym oraz obowiązującej formie ochrony przyrody. Projekt planu nie rozszerza przy tym granic użytku ekologicznego, a jego powiększenie na działkę nr 733/3 nie jest przewidywane.
Działka nr 733/3 położona jest, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w obszarze przewidywanej dominacji funkcji mieszkaniowej wraz z usługami podstawowymi. Działki nr 733/1 i 733/4 znajdują się natomiast w obszarze, dla którego Studium przewiduje dominujące przeznaczenie pod tereny zieleni. Na przedmiotowym obszarze wskazano również Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie oraz tereny osuwiskowe. Przeznaczenie nieruchomości wskazanej w uwadze (w szczególności działki nr 733/3) na teren zieleni naturalnej nie jest sprzeczne z kierunkami określonymi w Studium. Stanowi ich uzasadnione uszczegółowienie, wynikające z rozpoznanych uwarunkowań przyrodniczych i geologicznych, zagrożenia ruchami masowymi ziemi oraz funkcjonalnego powiązania działki z sąsiednimi terenami objętymi ochroną. Szczegółowe rozwiązania przyjęte w projekcie planu mieszczą się tym samym w kierunkach polityki przestrzennej miasta określonych w Studium.
Zasady dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestie te przeprowadza się w toku odrębnej procedury.

8. Osoba fizyczna pismo z dnia 11.10.2026 r., data wpływu 13.10.2026 r. (RPW/7570/2026)

Składający wnosi o przeznaczenie całego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej 06.2 MN-MW, wyłącznie na zieleń naturalną lub urządzoną, z całkowitym wykluczeniem jakiejkolwiek zabudowy. Przeznaczenie terenu wyłącznie na zieleń pozwoli zachować jego walory

przyrodnicze i krajobrazowe oraz powiązanie z otoczeniem Parku Oruńskiego. Wprowadzenie zabudowy budzi zastrzeżenia ze względu na ukształtowanie terenu i stromą skarpę oraz potrzebę zachowania bezpieczeństwa i stabilności terenu.

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

Uzasadnienie: jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi 4.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2026 r.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

Karta terenu nr 09.1 KPP, teren komunikacji pieszej – ciąg pieszy wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 230 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzą:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia ..... 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę