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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia - rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki 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 związku 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 **Orunia - rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1764) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 8,7 ha, położony w Oruni, w rejonie Wzgórza Ptaszniki, pomiędzy ulicami Perłową, Piaskową, Raduńską, zabudową mieszkaniową przy ulicy Diamentowej, terenem Szkoły Podstawowej nr 19 i ulicą Emilii Hoene, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 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) **przestrzeń współdzielona** - ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

9) **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. wiatach rowerowych, 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;

10) **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;

11) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

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) **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;

15) **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;

16) **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;

17) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po

terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

1) **MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

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

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

4) **UE teren usług edukacji;**

5) **KDL teren drogi lokalnej;**

6) **KDD teren drogi dojazdowej;**

7) **KPP teren komunikacji pieszej;**

8) **ZN teren zieleni naturalnej;**

9) **ZP teren zieleni urządzonej.**

§ 4. 1. 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.

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

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

Lp.	**Rodzaj funkcji**	**Podstawa odniesienia**	**Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania**	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m^2 pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5

6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	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.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m^2 pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
30.	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
31.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
32.	kryte pływalnie	100 m^2 lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
33.	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) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,

b) wolnostojących budynków usługowych,

c) budynków użyteczności publicznej,

d) budynków technicznych,

e) budowli i obiektów inżynierskich,

f) 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 16 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 16.3, gdzie:

1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;

2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

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

3. Ustalenia dla terenów 01.1 MN, 02.2 MN znajdują się w § 9, dla terenu 03.1 MN-U w § 10, dla terenów 04.1 MW-U, 06.2 MW-U, 12.3 MW-U w § 11, dla terenu 05.1 ZP w § 12, dla terenów 07.1 UE, 08.2 UE w § 13, dla terenu 09.1 KPP w § 14, dla terenów 10.1 ZN, 11.2 ZN w § 15, dla terenu 13.1 KDD w § 16, dla terenu 14.2 KDD w § 17, dla terenu 15.1 KDL w § 18, dla terenu 16.3 KDD w § 19.

§ 9. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **01.1 MN, 02.2 MN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numery terenów: 01.1, 02.2.

2. Powierzchnia terenów:

1) 01.1 MN: 0,64 ha;

2) 02.2 MN: 0,89 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

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

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 lub o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10-13;

2) ciąg pieszy we wschodniej części terenu 02.2 MN, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący teren ulicy Piaskowej (13.1 KDD) z terenem 03.1 MN-U.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) linie zabudowy:

a) w terenie 01.1 MN:

- nieprzekraczalne od strony ulicy Piaskowej (13.1 KDD), ulic Granitowej i Perłowej (14.2 KDD), jak na rysunku planu,

- obowiązujące od strony ulicy Piaskowej (13.1 KDD), ulicy Granitowej (14.2 KDD), jak na rysunku planu,

b) w terenie 02.2 MN:

- nieprzekraczalne od strony ulicy Piaskowej (13.1 KDD i 14.2 KDD) oraz terenów 11.2 ZN i 03.1 MN-U, jak na rysunku planu,

- obowiązujące od strony ulicy Piaskowej (13.1 KDD), jak na rysunku planu;

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

a) w terenie 01.1 MN:

- w obszarach "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 25%,

- w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 50%,

- w obszarze "c" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 35%,

b) w terenie 02.2 MN:

- w obszarach "a" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 25%,

- w obszarze "b" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 30%,

- w obszarze "c" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 35%;

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

a) w terenie 01.1 MN: 40%,

b) w terenie 02.2 MN:

- dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu: 80%,

- dla obszaru położonego poza płatem strukturalnym OSTAB: 40%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) w terenie 01.1 MN dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:

- "a" i "c" nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,

- "b": nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 1,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,

b) w terenie 02.2 MN: nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 10 m,

b) dla budowli: 10 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) dla nowej zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 150 m^2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

8) kształt dachu:

a) w terenie 01.1 MN:

- stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, z układem kalenicowym względem ulicy Piaskowej o kierunku wschód-zachód, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Piaskowej 18a, 18b: dowolny; w przypadku nadbudowy, rozbudowy obejmującej istniejący dach ustala się kształt dachu stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, z układem kalenicowym względem ulicy Piaskowej o kierunku wschód-zachód,

- dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) połaci dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o minimum 0,3 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych: dowolny,

b) w terenie 02.2 MN:

- dla istniejącej zabudowy: dowolny; w przypadku nadbudowy, rozbudowy obejmującej istniejący dach ustala się kształt dachu stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, z układem kalenicowym względem ulicy Piaskowej,

- dla nowej zabudowy: stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, z układem kalenicowym względem ulicy Piaskowej,

- dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) połaci dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o minimum 0,3 m,

- dla garaży i budynków gospodarczych: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 01.1 MN: od ulicy Piaskowej (13.1 KDD), od ulicy Perłowej (14.2 KDD),

b) do terenu 02.2 MN: od ulicy Piaskowej (13.1 KDD i 14.2 KDD);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: 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: teren 01.1 MN oraz część terenu 02.2 MN objęte granicami strefy "A" ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu; zasady ochrony:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12,

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

c) ochronie podlega rodzaj materiału elewacyjnego: tynk,

d) ochronie podlega rodzaj pokrycia dachu budynków zlokalizowanych przy ulicy Piaskowej 15 i 19: dachówka ceramiczna, matowa,

e) ochronie podlega historyczna kompozycja elewacji frontowych budynków zlokalizowanych przy ulicy Piaskowej nr 11, 12, 14, 15, 22, 23, 24, 26,

f) dla nowej zabudowy od strony ulicy Piaskowej (13.1 KDD i 14.2 KDD) ustala się:

- elewacje tynkowane (w naturalnych jasnych kolorach w odcieniach piaskowych) lub z cegły ceramicznej, matowej, w naturalnym kolorze spieku lub z drewna lub z elementami z drewna,

- pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, matowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu 02.2 MN, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

2) na części terenu 02.2 MN, zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu; na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz makroniwelacji;

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

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

5) 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, 10-11 i 13;

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

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

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 3;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu 02.2 MN, 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: dopuszcza się zabudowę przy granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

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) w terenie 01.1 MN istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 800 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;

4) tereny położone w obszarze zdegradowanym, a także objęte Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO **03.1 MN-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczegółowe wykluczenia:

1) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

2) salony i myjnie samochodowe;

3) naziemne garaże wielopoziomowe;

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

5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 lub o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) wlot ciągu pieszego we wschodniej części terenu, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego ciąg pieszy ustalony w terenie 02.2 MN z terenem 11.2 ZN.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony terenów 02.2 MN, 11.2 ZN, 04.1 MW-U oraz ulicy Piaskowej (14.2 KDD), jak na rysunku planu;

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

   a) w obszarze "a" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 40%,

   b) w obszarach "b" i "c" wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 30%;

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

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

   a) "a": nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,4,

   b) "b": nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,

   c) "c": nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:

   a) "a": dla budynków - 10 m,

   b) "b" i "c": dla budynków - 12 m,

   c) "a", "b" i "c": dla budowli - dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

   a) dla budynków usługowych: maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego: 250 m^2,

   b) dla budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych: maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku wolnostojącego, bliźniaczego (łącznie): 150 m^2,

   c) dopuszcza się połączenie maksymalnie dwóch wolnostojących budynków usługowych łącznikiem; ustala się przeszklenie ścian łącznika na minimum 60% powierzchni elewacji,

   d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

8) kształt dachu:

   a) dla istniejącej zabudowy: dowolny; w przypadku nadbudowy, rozbudowy obejmującej istniejący dach ustala się kształt dachu stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, z układem kalenicowym względem ulicy Piaskowej,

   b) dla nowej zabudowy: stromy, dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°,

   c) dla garaży i budynków gospodarczych: dowolny;

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, a także działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Piaskowej (14.2 KDD), z zastrzeżeniem ust. 18;

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, za wyjątkiem działek wydzielonych dla zabudowy mieszkaniowej, 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) 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 terenu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

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

§ 11. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **04.1 MW-U, 06.2 MW-U, 12.3 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numery terenów: 04.1, 06.2, 12.3.

2. Powierzchnia terenów:

1) 04.1 MW-U: 0,96 ha;

2) 06.2 MW-U: 0,79 ha;

3) 12.3 MW-U: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenów: MW-U tereny 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) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;

2) salony i myjnie samochodowe;

3) naziemne garaże wielopoziomowe;

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

5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: w terenie 04.1 MW-U:

1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 lub o wskaźnikach parkingowych innych niż określone w ust. 9 pkt 2;

2) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany przy ulicy Raduńskiej 8b.

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 południowej części terenu 04.1 MW-U, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren ulicy Raduńskiej (poza granicami planu) z terenem 11.2 ZN;

3) wlot ciągu pieszego w północno-zachodniej części terenu 12.3 MW-U, w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego teren poza północno-zachodnią granicą planu z terenem ulicy Granitowej (14.2 KDD) poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);

4) w północno-wschodniej części terenu 04.1 MW-U od strony ulic: Piaskowej (14.2 KDD) i Raduńskiej (poza granicami planu) między punktami 1 i 2 oznaczonymi na rysunku planu:

a) wymóg realizacji lokali usługowych na minimum 70% długości elewacji budynku w kondygnacji parteru,

b) poziom wejścia do lokali usługowych w parterze budynku w poziomie chodnika, z tolerancją do 0,5 m.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) w terenie 04.1 MW-U: nieprzekraczalne od strony terenu 03.1 MN-U, ulicy Piaskowej (14.2 KDD), ulicy Raduńskiej (15.1 KDL i poza granicami planu), terenu poza południową granicą planu, jak na rysunku planu,

b) w terenie 06.2 MW-U: nieprzekraczalne w zachodniej i południowej części terenu, jak na rysunku planu,

c) w terenie 12.3 MW-U: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1-2;

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

a) w terenie 04.1 MW-U: 40%,

b) w terenie 06.2 MW-U: 20%,

c) w terenie 12.3 MW-U: 40%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1-2;

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

a) w terenie 04.1 MW-U: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2,

b) w terenie 06.2 MW-U:

- dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu: 70%,

- dla obszaru położonego poza granicami płata strukturalnego OSTAB: 30%,

c) w terenie 12.3 MW-U: 30%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) w terenie 04.1 MW-U nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,8,

b) w terenie 06.2 MW-U nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 1,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy - 1,8,

c) w terenie 12.3 MW-U nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 1,7, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1-2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w terenie 04.1 MW-U: 12 m,

- w terenie 06.2 MW-U: 18 m,

- w terenie 12.3 MW-U: nie dotyczy,

b) dla budowli: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w terenie 06.2 MW-U: 5,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

a) w terenie 04.1 MW-U:

- stromy, dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°,
- zakaz lokalizacji lukarn na połaciach obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 1 lit. a-b, eksponowanych z przestrzeni ogólnodostępnych,
- dla lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) połaci dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o minimum 0,3 m,

b) w terenie 06.2 MW-U: dowolny, przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,

c) w terenie 12.3 MW-U: nie dotyczy;

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

10) 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.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 04.1 MW-U: od ulicy Piaskowej (14.2 KDD), od ulicy Raduńskej (15.1 KDL i poza granicami planu),

b) do terenu 06.2 MW-U: z drogi dojazdowej 16.3 KDD,

c) do terenu 12.3 MW-U: od ulicy Granitowej (14.2 KDD) poprzez tereny przyległe;

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: dla terenów 06.2 MW-U i 12.3 MW-U: nie dytyczy; dla terenu 04.1 MW-U:

1) obiekty o wartościach kulturowych:

a) dom przy ulicy Raduńskiej 9, jak na rysunku planu; zasady ochrony:

- zachowanie historycznej bryły budynku,

- zachowanie rodzaju materiału elewacyjnego – tynku,

- zachowanie rodzaju pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,

b) budynek po zachodniej stronie domu, o którym mowa w lit. a; zasady ochrony:

- zachowanie historycznej bryły budynku,

- zachowanie rodzaju materiału elewacyjnego - cegła, drewno;

2) historyczne ogrodzenie do zachowania, jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu 06.2 MW-U, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

2) na części terenu 04.1 MW-U, zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu; na obszarze tej zieleni obowiązuje:

a) zakaz makroniwelacji,

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

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

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 10m^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;

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 terenów: 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: części terenu 06.2 MW-U, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazane 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:

1) teren 12.3 MW-U integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza północną granicą planu, dla którego brak planu obowiązującego; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją;

2) w terenie 12.3 MW-U zakaz lokalizacji budynków;

3) w terenie 04.1 MW-U w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: dopuszcza się zabudowę przy granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

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) w terenie 12.3 MW-U istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 800 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;

4) teren 04.1 MW-U i wschodnia część terenu 06.2 MW-U, jak na rysunku planu, położone w obszarze zdegradowanym, a także objęte Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO **05.1 ZP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 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) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić powiązanie piesze z terenem 11.2 ZN.

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: 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%;

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w pkt 1, należy przeznaczyć pod nasadzenia drzew;

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

4) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3,

b) obowiązkowe oświetlenie;

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

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 terenu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: przeważająca część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zdegradowanym, a także objętym Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 13. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **07.1 UE, 08.2 UE** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numery terenów: 07.1, 08.2.

2. Powierzchnia terenów:

1) 07.1 UE: 0,03 ha;

2) 08.2 UE: 0,52 ha.

3. Przeznaczenie terenów: UE tereny usług edukacji, w tym opieka nad dziećmi do lat 3;

1) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

b) usługi kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, nauki;

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 terenów:

1) linie zabudowy:

a) w terenie 07.1 UE: nie dotyczy,

b) w terenie 08.2 UE: nieprzekraczalne od strony ulicy Emilii Hoene (poza granicami planu) i w północnej części terenu, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 18;

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

a) w terenie 07.1 UE: 30%, z zastrzeżeniem ust. 18,

b) w terenie 08.2 UE:

- dla obszaru położonego w granicach płata strukturalnego OSTAB, jak na rysunku planu: 80%,

- dla obszaru położonego poza płatem strukturalnym OSTAB: 30%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna dla terenu 07.1 UE: 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 1,5, z zastrzeżeniem ust. 18,

c) maksymalna dla terenu 08.2 UE: 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w terenie 07.1 UE: nie dotyczy,

- w terenie 08.2 UE: 10 m,

b) dla budowli: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny; przy czym dla dachów stromych ustala się połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci;

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.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 07.1 UE: z drogi dojazdowej 16.3 KDD, od ulicy Emilii Hoene (poza granicami planu), od ulicy Krzemowej (poza granicami planu),

b) do terenu 08.2 UE: z drogi dojazdowej 16.3 KDD, od ulicy Emilii Hoene (poza granicami planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu 08.2 UE, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

2) na części terenu 08.2 UE zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, na obszarze tej zieleni obowiązuje:

a) zakaz makroniwelacji,

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

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

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 10m^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;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 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 usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: 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: północna część terenu 08.2 UE, 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: teren 07.1 UE integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową granicą planu, dla którego brak planu obowiązującego; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

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) w terenach 07.1 UE i 08.2 UE istniejący kanał deszczowy o średnicy 500 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO **09.1 KPP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 09.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,19 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:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;

2) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączącego się z terenem 11.2 ZN.

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 Piaskowej (13.1 KDD), od ulicy Emilii Hoene (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zachowanie co najmniej 30% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu należy przeznaczyć pod zieleń;

3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich.

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: obowiązkowa.

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 terenu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) 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;

2) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28055 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: północno-wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zdegradowanym, a także objętym Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 15. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH **10.1 ZN, 11.2 ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numery terenów: 10.1, 11.2.

2. Powierzchnia terenów:

1) 10.1 ZN: 0,36 ha;

2) 11.2 ZN: 2,82 ha.

3. Przeznaczenie terenów: 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. 11-12;

2) w zagospodarowaniu terenu 11.2 ZN należy zapewnić powiązanie piesze:

   a) wlotów ciągów pieszych ustalonych w terenie 09.1 KPP, w południowej części terenu 04.1 MW-U oraz w terenie 03.1 MN-U,

   b) z terenem 05.1 ZP.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

   a) do terenu 10.1 ZN: od ulicy Granitowej (14.2 KDD) poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe,

   b) do terenu 11.2 ZN: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

a) dla terenu 10.1 ZN: wyklucza się,

b) dla terenu 11.2 ZN:

- samochodów osobowych: wyklucza się,

- rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

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) w terenie 10.1 ZN zachowanie co najmniej 90% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

2) w terenie 11.2 ZN:

a) w granicach osuwisk, o których mowa w ust. 17 pkt 2-3, zachowanie co najmniej 90% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

b) na pozostałym terenie, zachowanie co najmniej 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem;

3) tereny objęte Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzącym płat strukturalny;

4) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) części terenów 10.1 ZN i 11.2 ZN, 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;

2) na przeważającej części terenu 10.1 ZN i w północno-zachodnim narożniku terenu 11.2 ZN, jak na rysunku planu, znajduje się osuwisko wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28055 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na części terenu 11.2 ZN, jak na rysunku planu, znajdują się osuwiska wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerami: 28053, 28054 i 28052 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) w zachodniej części terenu 11.2 ZN istniejący kanał deszczowy o średnicy 500 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;

2) wschodnia część terenu 10.1 ZN oraz przeważająca część terenu 11.2 ZN, jak na rysunku planu, położone w obszarze zdegradowanym, a także objętym Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO **13.1 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 13.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,0 m do 12,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Piaskową i ulicą Granitową (14.2 KDD).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty granicami strefy "A" ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu; zasady ochrony:

a) zachowanie historycznego przebiegu drogi,

b) w obszarze "a" wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, nawierzchnia drogi brukowana.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny; wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) zachodnia 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;

2) na części terenu, jak na rysunku planu, znajduje się fragment osuwiska wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 28055 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO **14.2 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 14.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,52 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej - ulica Perłowa i odcinek ulicy Piaskowej oraz odcinek ulicy Granitowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 29,0 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu objęta granicami strefy "A" ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu; zasady ochrony: zachowanie historycznego przebiegu drogi.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: dowolne;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO **15.1 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 15.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,003 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 1,2 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie 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: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego 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.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO **16.3 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1764**

1. Numer terenu: 16.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 10,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

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

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: jednostronny o minimalnej szerokości: 3,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

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: nie dotyczy.

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

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

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

1) część graficzna - rysunek planu Orunia - rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

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

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

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

§ 21. Tracą moc:

1) w całości objęty granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Emilii Hoene (działki nr 703/6, 703/7, 703/8, 702/1 – obręb 303) – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku, jednostka C, uchwała Nr XVII/561/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 55 z dnia 05.06.2000 roku, poz. 342);

2) oraz we fragmencie objęty 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 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 116 z dnia 02 września 2009 roku, 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

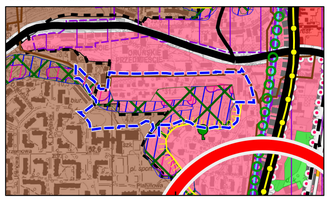
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU

1764

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

Skala: 1:1 000

0 55 110 m



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 USŁUG

TEREN ZIELENI

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

POMNIK PRZYRODY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

PŁAT STRUKTURALNY

CIĄG ŁĄCZĄCY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

OSUWISKO

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO DO POPRAWY ZAGOSPODAROWANIA

OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

CIĄG WIDOKOWY

DOLNA KRAWĘDŹ WYSOCZYZNY

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

OŚRODEK USŁUGOWY WSPOMAGAJĄCY

GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

DROGA GŁÓWNA G

DROGA ZBIORCZA Z

LINIA SKM, LINIA PKM

LINIA KOLEJOWA

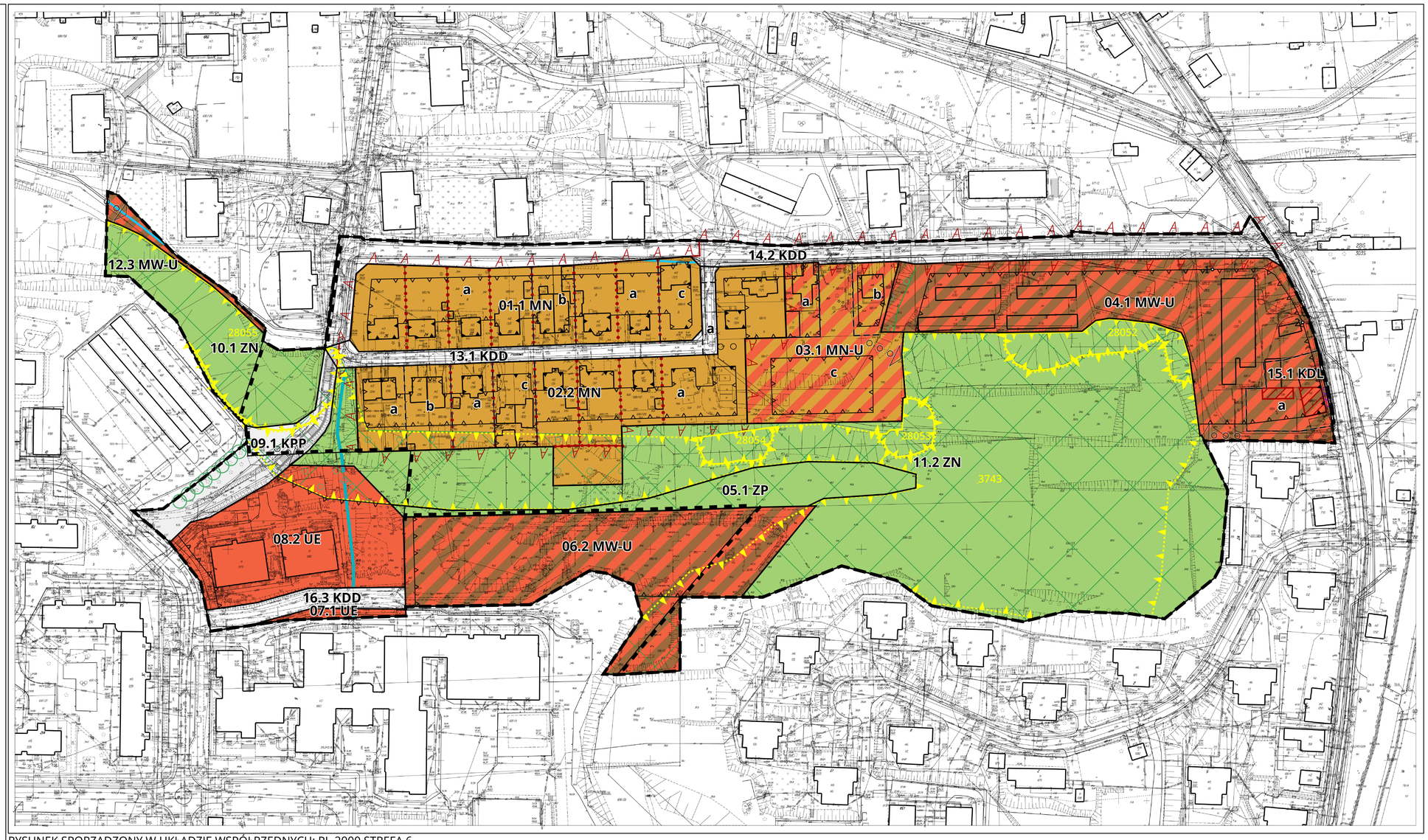
WYBRANA DROGA LOKALNA L

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)

WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD: WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

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.



RYSUNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

LEGENDA

USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

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

MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

MW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

UE — TEREN USŁUG EDUKACJI

KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ

KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KPP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ

ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

a — LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁAT STRUKTURALNY

ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA

SZPALER DRZEW

OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

HISTORYCZNE OGRODZENIE

HISTORYCZNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

A A — GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

WLOT CIĄGU PIESZEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI

CIĄG PIESZY W ZALECANEJ LOKALIZACJI

1 — PUNKT OKREŚLAJĄCY ODCINEK Z WYMOGIEM LOKALIZACJI LOKALI USŁUGOWYCH W PARTERACH

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

OSUWISKO

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI

GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY LUB CIEK PRZYKRYTY

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Identyfikator awidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7564
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2026.06.26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Przemysław Jajko

Nr koncesyjny/Jpg.WG-II.6642.2.108.2026.
Skala 1:500
Układ współrzędnych PL-2000 strefa 6
Poziom odniesienia wysokości Pl. EVRF 2007-NH
Obiekt: ul. Piaskowa, obręb „nr 67/4%".

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)

Biuro Rozwoju Gdańska

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULICY PIASKOWEJ I WZGÓRZA PTASZNIKI W MIEŚCIE GDAŃSKU **1764**

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. Magdalena Kawka	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Beata Ochmańska	
	mgr inż. Jowita Olech	
	mgr inż. arch. Joanna Bober	
	mgr inż. Paweł Siekanowicz	
	mgr Marta Masiak	

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.08.2026 r. do 29.09.2026 r.
W ustawowym terminie tj. do dnia 13.10.2026 r. do projektu planu wniesiono w pięciu pismach sześć uwag:

1. **Osoba fizyczna,** pismo z dnia 01.09.2026 r. (RPW/7133/2026)

Wnosi o wykreślenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz usługowej kubaturowej (U) z karty terenu 06.2 MW-U i wprowadzenie bezwzględnego zakazu lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na tym obszarze (działki nr 696/13, 696/20, 696/18, 696/16 obręb 0303 i przyległe). Jednocześnie składający uwagi postuluje o zmianę przeznaczenia ww. terenu na teren zieleni nieurządzonej, krajobrazowej, leśnej lub zieleni urządzonej o funkcji retencyjno-ochronnej (np. ZN – zieleń naturalna, ZP – zieleń urządzona, ZL – lasy) z nakazem zachowania naturalnego ukształtowania terenu, stabilizacji skarp oraz retencji wód opadowych. Uzasadnia postulaty zagrożeniem geotechnicznym i osuwiskowym, możliwością pogorszenia warunków hydrologicznych i zalewania niżej położonych nieruchomości, degradacją walorów krajobrazowych i ekologicznych Wzgórza Ptaszniki oraz przekroczeniem granic władztwa planistycznego i zasady proporcjonalności.

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

Uzasadnienie:

Nie ma podstaw do uwzględnienia zawartych w uwadze postulatów, w tym zmiany przeznaczenia terenu 06.2 MW-U na teren zieleni naturalnej ZN, zieleni urządzonej ZP lub teren lasu ZL oraz nakazu zachowania naturalnego ukształtowania terenu. Na terenie 06.2 MW-U realizowana jest inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt planu uwzględnia zatem istniejący stan prawny i faktyczny. W wyniku rozpoczętych robót teren został już przekształcony, a na znacznej jego części usunięto szatę roślinną i warstwę gleby.
Ubiegając się o pozwolenie na budowę inwestor musiał sporządzić m.in. projekt zagospodarowania terenu, uzyskać wymagane uzgodnienia, opinie i pozwolenia, w tym dokumentację geologiczno-inżynierską. Dokumentacja projektowa musiała również uwzględniać sposób zagospodarowania wód opadowych oraz wpływ inwestycji na jej otoczenie. Dokumentacje projektowe sporządzane są przez osoby posiadające wymagane uprawnienia i kwalifikacje, na podstawie przeprowadzonych badań oraz analiz, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami technicznymi.
Ustalenia projektu planu dotyczące terenu 06.2 MW-U uwzględniają zasadę proporcjonalności oraz konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. Z jednej strony uwzględniono istniejący stan prawny i faktyczny wynikający z ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i rozpoczęcia inwestycji. Z drugiej strony ochroną objęto sąsiednie skarpy, zadrzewienia oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i osuwiska, wyłączając je z zabudowy oraz przeznaczając na zieleń naturalną i urządzoną.
Zabudowa jednorodzinna przy ulicy Piaskowej nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem 06.2 MW-U. Oba obszary rozdziela szeroki pas zieleni położonej częściowo na skarpach, przeznaczony w projekcie planu na tereny 11.2 ZN i 05.1 ZP. Pas ten pełni funkcje przyrodnicze, krajobrazowe, retencyjne i ochronne, ograniczając oddziaływanie realizowanej inwestycji na istniejącą zabudowę jednorodzinną. Przyjęte rozwiązania chronią stabilność skarp i istniejącą roślinność, wspierają retencję wód opadowych oraz zapewniają mieszkańcom dostęp do terenów rekreacji i wypoczynku. Z tych względów nie ma podstaw do zmiany przeznaczenia terenu 06.2 MW-U zgodnie z żądaniem uwagi.

2. **COLL.INT sp. z o.o**., ul. Franciszka Klimczaka 6/5, 02-797 Warszawa, pełnomocnik Dariusz Szwoch**,** pismo z dnia 22.09.2026 r. (RPW/7329/2026)

Wnosi o rezygnację z przeznaczenia działek nr 696/22 i 696/23 obręb 0303 pod zieleń naturalną 11.2 ZN i objęcie ich granicami terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (06.2 MW-U) oraz wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w wersji 1.1 projektu mpzp. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska przedmiotowe działki znajdują się w strefie umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej. W ich sąsiedztwie istnieje lub realizowana jest zabudowa mieszkaniowa. Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Należy podnieść, że zgodnie z projektem Planu Ogólnego teren działek objęty jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1954SW. Jednocześnie składający uwagi wnosi o ustalenie dla ww. działek parametrów zabudowy: maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych na poziomie 1,0 i maksymalnej intensywności zabudowy 1,4; maksymalnej wysokości zabudowy 15 m, dowolnego kształt dachu, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 25% oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70% (OSTAB).
Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na terenie ww. działek nr 696/22 i 696/23, doprowadzi do tzw. faktycznego wywłaszczenia bez odszkodowania. Stanowi to ewidentne przekroczenie władztwa planistycznego bowiem gmina nadmiernie i w sposób dowolny ogranicza prawo własności. Obszar działek to wypłaszczenie w granicach proponowanej przez składającego uwagę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Skarpa została ukształtowana w związku z realizacją od strony północnej budynków Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Diamentowej. Następnie na wzgórzu funkcjonowały „dzikie" ogródki działkowe.

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

Uzasadnienie:

Działki nr 696/22 i 696/23 obręb 0303, charakteryzujące się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu i w przeważającej części znajdują się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi nr 3743, wykazanego w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Obecna polityka przestrzenna miasta zakłada ograniczanie zabudowy na takich obszarach. Z tego względu przedmiotowe nieruchomości przeznaczono na teren zieleni naturalnej 11.2 ZN, ustalając wysoki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%. Przyjęte rozwiązanie służy ochronie ukształtowania terenu i istniejącej szaty roślinnej oraz ograniczeniu ryzyka związanego z ruchami masowymi ziemi. W konsekwencji, ze względu na przeznaczenie terenu nie określono parametrów właściwych dla zabudowy, takich jak powierzchnia i intensywność zabudowy oraz wysokość budynków, ani nie wyznaczono linii zabudowy.
Wskazywane w uwadze wypłaszczenie również znajduje się w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi. Nie może być oceniane w oderwaniu od uwarunkowań całego tego obszaru. Sam fakt wcześniejszego przekształcenia części terenu albo wykorzystywania go pod nieformalne ogródki nie przesądza zatem o możliwości przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę.
Mimo utraty mocy przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska projekt przedmiotowego planu sporządzany jest zgodnie z jego ustaleniami. Zakończenie procedur planistycznych zgodnie ze Studium możliwe jest na podstawie art. 67 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium. Ww. działki znajdują się w granicach obszaru o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej. W celu ochrony obszarów osuwiskowych, w projekcie planu wprowadzono uszczegółowienie ww. funkcji m.in. dla obu działek w odniesieniu do rysunku SUiKZP, w zakresie ich przeznaczenia pod zieleń naturalną ZN. Należy podkreślić, że Studium jest dokumentem strategicznym kształtującym politykę przestrzenną miasta o dużym stopniu ogólności. „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" (str. 10 SUiKZP). Dopiero na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego, ustala się szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów, z uwzględnieniem m. in. uwarunkowań przyrodniczych, geologicznych, krajobrazowych i funkcjonalno-przestrzennych. Przeznaczenie przedmiotowych działek na zieleń naturalną stanowi zatem uszczegółowienie kierunków określonych w Studium. Sąsiedztwo istniejącej lub realizowanej zabudowy mieszkaniowej również nie przesądza o możliwości jej kontynuowania na działkach o odmiennych uwarunkowaniach.
Również wskazanie przedmiotowych nieruchomości w projekcie Planu Ogólnego Gdańska, w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1954SW, nie oznacza, że cały obszar tej

strefy zostanie przeznaczony pod zabudowę. Przywołany przez składającego uwagę projekt planu ogólnego (POG), zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., określa m.in. strefy planistyczne oraz ich profile funkcjonalne: podstawowy i dodatkowy. Profil podstawowy strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW obejmuje m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji i zieleni urządzonej, natomiast profil dodatkowy obejmuje m.in. teren zieleni naturalnej. Należy podkreślić, że POG nie określa docelowego przeznaczenia ani sposobu zagospodarowania terenu, lecz wskazuje katalog przeznaczeń możliwych do ustalenia w planie miejscowym. Zapewnia elastyczność na etapie sporządzania planu miejscowego, umożliwiając wybór przeznaczeń najlepiej odpowiadających lokalnym uwarunkowaniom. Objęcie nieruchomości strefą SW nie oznacza zatem automatycznie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ostateczne przeznaczenie terenu, parametry i zasady zagospodarowania, w tym ochrony istniejącej zieleni, są określane w planie miejscowym z uwzględnieniem szczegółowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i przyrodniczych. Należy przy tym nadmienić, że po konsultacjach społecznych wprowadzono zmiany, które uwzględniają częściowo postulaty mieszkańców w zakresie ochrony terenu przed zabudową. W aktualnym projekcie POG nieruchomości składającego uwagę znajdują się częściowo w strefie SW, a częściowo w strefie zieleni i rekreacji SN. Ponadto, działki nr 696/22 i 696/23 wyłączone zostały z granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) wyznaczonego w POG. Z uwagi na uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne wskazanych działek, określenie zasad zagospodarowania w sposób zrównoważony a jednocześnie z poszanowaniem wartości przyrodniczych wymaga sporządzenia planu miejscowego.
Złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji inwestycji ani nie zobowiązuje organu planistycznego do przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę. Postępowanie w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dotyczy konkretnego zamierzenia inwestycyjnego i jest prowadzone odrębnie od procedury sporządzania planu. Plan miejscowy kompleksowo określa docelowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania całego objętego nim obszaru, z uwzględnieniem szerszych powiązań przestrzennych, przyrodniczych, krajobrazowych i infrastrukturalnych.
Przedmiotowe działki nie są obecnie objęte obowiązującym planem miejscowym, który ustalałby ich przeznaczenie pod zabudowę. Brak planu, sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz ubieganie się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie tworzą zatem prawa do zabudowy nieruchomości ani nie przesądzają o jej przyszłym przeznaczeniu.
Przyjęte ustalenia nie stanowią dowolnego ograniczenia prawa własności. Określając przeznaczenie terenu, organ planistyczny jest zobowiązany uwzględnić zarówno interes właściciela, jak i wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W tym przypadku wyłączenie możliwości zabudowy znajduje uzasadnienie w rozpoznanych uwarunkowaniach geologicznych i terenowych oraz w potrzebie ochrony istniejącej zieleni. Wprowadzenie postulowanej funkcji 06.2 MW-U i parametrów zabudowy nie byłoby zatem uzasadnione.
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. W przypadku wystąpienia przesłanek wskazanych w ww. przepisie dochodzenie roszczeń następuje w odrębnej procedurze.

3. Osoba fizyczna, pismo z dnia 13.10.2026 r. (RPW/7604/2026)

Wnosi o zachowanie dojazdu do obszaru „c” wyznaczonego w granicach terenu 03.1 MN-U jak w dotychczasowym miejscu (powinien wykorzystywać obecną drogę 13.1 KDD). Z uwagi na planowane przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę jednorodzinną w miejsce istniejących garaży, ruch w tym rejonie będzie sporadyczny niż obecnie, ponieważ użytkowników garaży jest znacznie więcej niż potencjalnych kierowców wśród przyszłych mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. W związku z powyższym wyznaczanie nowego terenu pod drogę dojazdową na tak niewielkim obszarze jest bezcelowe i nieuzasadnione ekonomicznie. Koszt poprowadzenia nowej nitki dojazdowej jest niewspółmiernie wysoki w stosunku do znikomej korzyści dla bardzo wąskiego grona mieszkańców planowanej zabudowy jednorodzinnej. Ponadto, poszatkowanie ciągu istniejących domów jednorodzinnych kolejnymi drogami spowoduje nadmierne zagęszczenie skrzyżowań w tym rejonie, a przez to zwiększy liczbę miejsc potencjalnych kolizji na ulicy Piaskowej, która przez wielu kierowców jadących często z nadmierną prędkością wykorzystywana jest jako objazd ulicy Małomiejskiej. Spowoduje to też odcięcie domu przy ulicy Piaskowej nr 5 z ciągu zabudowy pierzejowej, co zaburzy estetykę osiedla oraz zwiększy niebezpieczeństwo mieszkających tam osób, w tym emerytów i dzieci. Dom zostałby ze wszystkich stron otoczony drogami jako jedyny w tym rejonie, co pogorszy standard zamieszkania

i może spowodować spadek wartości ww. nieruchomości będącej własnością osoby składającej ww. uwagi.

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

Uzasadnienie:

Z mocy prawa gminie przysługuje tzw. władztwo planistyczne obejmujące uprawnienie do określania przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania. W procesie planowania przestrzennego organ zobowiązany jest do uwzględnienia w szczególności wymagań ładu przestrzennego, potrzeb zrównoważonego rozwoju, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ustalając przeznaczenie terenów i określając zasady ich zagospodarowania, organ dokonuje wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym interesów zgłaszanych w formie uwag do projektu planu, z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.
Na etapie sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizy urbanistyczne i transportowe w ramach, których oceniono dostępność komunikacyjną obszaru „c", położonego w terenie 03.1 MN-U. W stanie istniejącym dojazd do tego obszaru odbywa się od strony ulicy Piaskowej (13.1 KDD), za pośrednictwem jej jednokierunkowego odcinka o uspokojonym ruchu, a następnie przez niezagospodarowaną działkę nr 680/27, położoną w obszarze „a" terenu 02.2 MN. W związku z przewidzianą w projekcie planu możliwością zabudowy tej działki oraz pozostałych niezainwestowanych terenów w obszarze „a" utrzymanie dotychczasowego przebiegu dojazdu nie będzie możliwe.
W związku z powyższym przyjęto rozwiązanie polegające na zapewnieniu obsługi komunikacyjnej obszaru „c" od strony ulicy Piaskowej, oznaczonej symbolem 14.2 KDD. Parametry techniczne ulicy Piaskowej, takie jak pełnowymiarowa jezdnia dwukierunkowa oraz szeroki chodnik, pozwalają na zapewnienie odpowiednich warunków obsługi drogowej przedmiotowych nieruchomości.
Przyjęte rozwiązanie uwzględnia zmianę sposobu zagospodarowania omawianego obszaru, polegającą na umożliwieniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji usługowych. Zmiana lokalizacji dojazdu umożliwi wykonanie bezpiecznego zjazdu z ulicy Piaskowej na przedmiotowe nieruchomości, analogicznego do zjazdów zlokalizowanych w sąsiedztwie. Rozwiązanie to zapewni lepsze powiązanie nieruchomości z układem dróg publicznych oraz dostosuje obsługę komunikacyjną do planowanego sposobu zagospodarowania terenu.
Ponadto od strony ulicy Piaskowej, oznaczonej symbolem 13.1 KDD, przewiduje się realizację ciągu pieszego przebiegającego przez obszar „c" w terenie 03.1 MN-U, łączącego tę ulicę z terenem zieleni oznaczonym symbolem 11.2 ZN. Rozwiązanie to ma na celu poprawę dostępności pieszej do terenów zieleni.
W odpowiedzi na poruszany w treści uwagi temat liczby skrzyżowań, zgodnie z aktualnym stanem prawnym (Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518)) ulica Piaskowa, jako droga obsługująca zabudowę jednorodzinną, spełnia kryteria drogi klasy dojazdowej. Podstawową funkcją dróg tej klasy jest bezpośrednia obsługa przyległego zagospodarowania terenu oraz zapewnienie dostępu do posesji. Przepisy techniczno-budowlane nie wprowadzają żadnych limitów ilościowych ani minimalnych odległości między skrzyżowaniami dla dróg klasy D, dostosowując ich układ bezpośrednio do potrzeb urbanistycznych i struktury własnościowej działek. Ponadto w świetle najnowszych wytycznych projektowych (w tym m.in. wytycznych WR-D-22), zwiększenie liczby skrzyżowań lub zjazdów na drogach dojazdowych stanowi jedną z metod naturalnego uspokojenia ruchu.

4. Osoba fizyczna, pismo z dnia 12.10.2026 r. (RPW/7556/2026)

4.1. Wnosi o wprowadzenie zapisu do ust. 18 karty terenu 02.2 MN, umożliwiającego budowę kondygnacji podziemnej w odległości 1,5 m od granicy działki nr 680/68 objętej zasięgiem ww. terenu 02.2 MN co pozwoli na rozbudowę domu od strony ogrodu o taras, pod którym ma się znajdować pomieszczenie piwniczne. Ze względu na ukształtowanie terenu, kondygnacja podziemna wystaje ponad teren – od strony ogrodu o około 1 m. Ze względów technicznych budowa kondygnacji podziemnej bezpośrednio przy granicy działki jest niemożliwa.

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

Uzasadnienie:

W planie miejscowym nie ma obowiązku określania szczegółowych zasad posadowienia kondygnacji podziemnych. Kwestia ta podlega ocenie na etapie opracowania dokumentacji projektowej i postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych, warunków gruntowo-wodnych oraz pozostałych przepisów odrębnych. Ustalone w projekcie planu linie zabudowy, zgodnie z ich definicją, nie dotyczą podziemnych części obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Projekt planu nie wyklucza zatem realizacji kondygnacji podziemnej poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
Jednocześnie w ust. 18 karty terenu 02.2 MN dopuszczono sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania odrębnego ustalenia odnoszącego się wyłącznie do kondygnacji podziemnej na działce nr 680/68. Możliwość realizacji opisanej w uwadze kondygnacji podziemnej, w tym jej usytuowanie w odległości 1,5 m od granicy działki, powinna zostać oceniona na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

4.2. Wnosi o zmianę przypisanego obszaru podziału wewnętrznego z obszaru „a" na „b" lub „c". W obszarze „a" powierzchnia zabudowy wynosi 25% co w przypadku działki nr 680/68 daje maksymalnie 110 m2 powierzchni zabudowy.

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

Zgodnie z wymogami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ), teren 02.2 MN, w przeważającej części został objęty granicami strefy „A" ochrony konserwatorskiej, co wiązało się z wprowadzeniem regulacji dotyczących możliwości inwestycyjnych w jego granicach. W związku z tym w obrębie ww. terenu wyznaczono trzy obszary „a", „b" i „c", w granicach których zróżnicowano parametr maksymalnej powierzchni zabudowy (25%, 30% i 35%). Jego zróżnicowanie wynika z istniejącego zagospodarowania nieruchomości. Wyższe wskaźniki przyjęto dla działek, na których istniejące budynki zajmują większą część powierzchni. Ustalenia planu pozwalają przy tym na niewielką rozbudowę istniejących budynków w granicach terenu 02.2.MN.
W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1764 - na etapie uzgodnień - PWKZ nakazał m.in. objęcie ww. strefą ochrony konserwatorskiej zespołu domów jednorodzinnych zlokalizowanych przy ulicy Piaskowej oraz ograniczenie parametrów zabudowy, w tym powierzchni zabudowy. Wprowadzenie zmian w projekcie planu wg wyszczególnionych w postanowieniu PWKZ warunków jest niezbędne do uzyskania uzgodnienia planu i jego dalszego procedowania.
Działka nr 680/68 włączona została w granice obszaru „a", dla którego maksymalna powierzchnia zabudowy ustalona została na poziomie 25%. Parametr ten pozwala na rozbudowę istniejącego budynku i zapewnia możliwość dalszego racjonalnego wykorzystania działki, z uwzględnieniem wymagań ochrony konserwatorskiej. Z uwagi na nieprzekraczalne linie zabudowy kształtujące układ urbanistyczny od strony ulicy Piaskowej możliwa jest rozbudowa budynku o około 7 m w głąb działki. Należy przy tym uwzględnić, że budynek położony na działce składających uwagę stanowi część budynku w zabudowie bliźniaczej. W przypadku rozbudowy obu jego części zgodnie z ustaleniami projektu planu ich łączna powierzchnia zabudowy mogłaby wynieść około 220 m². Dopuszczenie większej powierzchni zabudowy w obszarze „a", gdzie skala zabudowy nawiązuje do historycznego zagospodarowania tego obszaru byłoby sprzeczne z przyjętymi zasadami ochrony konserwatorskiej oraz warunkami uzgodnienia projektu planu, co zostało również potwierdzone uzgodnieniem PWKZ (postanowienie nr ZN.5150.106.3.2025.MM z dnia 24.08.2026 r.).
W związku z tym nie ma możliwości zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla ww. nieruchomości poprzez objęcie jej granicami obszaru „b" lub „c", dla których wskaźnik ten wynosi maksymalnie 30% i 35%.

5. ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn, działający przez pełnomocnika – adwokata Dawida Siudaka, pismo z dnia 02.10.2026 r. (RPW/7491/2026)

Wnosi o uzupełnienie ustaleń projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem 11.2 ZN poprzez jednoznaczne dopuszczenie lokalizacji, realizacji, utrzymania i eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami i infrastrukturą towarzyszącą oraz dróg i dojazdów technicznych związanych z obsługą tej infrastruktury poprzez dodanie w ww. karcie terenu zapisu: „dopuszcza się lokalizację, budowę, przebudowę, remont, utrzymanie i eksploatacje sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami

infrastruktury technicznej oraz dróg, dojazdów i ciągów technicznych lub eksploatacyjnych związanych z obsługą tej infrastruktury." Ewentualnie, dla zachowania systematyki karty terenu, odpowiednie dopuszczenia mogą zostać wprowadzone w ustaleniach dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wnioskodawca posiada zatwierdzony projekt budowlany i pozwolenie na budowę inwestycji przy ulicy E. Hoene. Zakres tej decyzji obejmuje m.in. zewnętrzną sieć kanalizacji sanitarnej, przyłącza oraz układ drogowy i pozostałą infrastrukturę techniczną. Wśród nieruchomości objętych inwestycją wskazana została również działka nr 696/22. Zatwierdzony Projekt Zagospodarowania Terenu (PZT) przewiduje w obszarze objętym obecnie projektowanym przeznaczeniem 11.2 ZN realizację infrastruktury kanalizacyjnej oraz komunikacyjnej. W PZT wskazano m.in. odcinki oznaczone jako G1-G10, a także przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz drogę i chodnik służące obsłudze terenu. W tym zakresie Projekt ten obejmuje również działkę nr 696/22, która w projekcie planu nr 1764 objęta jest w całości przeznaczeniem 11.2 ZN. Jest to element już realizowanej inwestycji objętej ostateczną i prawomocną już decyzją administracyjną. Wnioskowane uzupełnienie jest konieczne, albowiem projekt karty terenu 11.2 ZN w obecnym brzmieniu nie zawiera wystarczająco jednoznacznego dopuszczenia dla infrastruktury kanalizacyjnej i związanej z nią obsługi technicznej, mimo, że teren został już objęty rozwiązaniami zatwierdzonymi decyzją o pozwoleniu na budowę. Z tego względu zasadne jest uzupełnienie karty terenu w sposób zapewniający zgodność regulacji planistycznych z istniejącym stanem faktycznym i prawnym.

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

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 1 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku (nr planu 1764) teren stanowi 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. Teren 11.2 ZN przeznaczony został w projekcie planu pod zieleń naturalną.
Oprócz tego, w granicach ww. terenu, zgodnie z ust. 9 pkt 10, dopuszcza się planowane urządzenia i sieci magistralne. Powyższe zapisy umożliwiają, w zależności od potrzeb, realizację wszelkich sieci infrastruktury technicznej wraz z infrastrukturą zapewniającą ich obsługę eksploatacyjną, w tym opisanej w uwadze sieci kanalizacji sanitarnej, której przebieg uwidoczniony jest na podkładzie mapowym do projektu planu nr 1764. Dotyczy to zarówno budowy jak i przebudowy obiektów. Zapisy planu miejscowego nie ograniczają też dostępu eksploatacyjnego do sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Ta kwestia jest regulowana w zależności od różnych przypadków i relacji właścicielskich nadrzędnymi przepisami Kodeksu Cywilnego, Ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych.
Ponadto, w ramach ww. terenu możliwa jest realizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, które mogą jednocześnie pełnić rolę dojazdu eksploatacyjnego do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
Należy podkreślić, że w granicach terenu 06.2 MW-U planowany jest również odcinek ww. sieci kanalizacji sanitarnej jak i inne sieci, które podobnie jak w terenie 11.2 ZN są dopuszczone (ust. 9 pkt 10 karty terenu 06.2 MW-U).

Składający uwagi wskazał, że posiada prawomocną decyzję administracyjną, która zapewnia możliwość realizacji sieci. Nie ma zatem uzasadnienia, aby dodatkowo wprowadzać postulowany przez składającego uwagi ww. zapis, gdyż projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji m.in. sieci i ich obsługi technicznej w granicach terenu 11.2 ZN.

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia ..... 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