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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola 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 2 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 ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1620) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 43,7 ha, położony na północ od ulicy Kolonia Rola, pomiędzy ulicą Równą i Sandomierską, a rzeką Motławą.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy –** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

3) **obowiązująca linia zabudowy –** nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

   a) wolnostojąca,

   b) bliźniacza,

   c) szeregowa i łańcuchowa,

   d) grupowa (dywanowa, tarasowa),

   e) pierzejowa,

   f) pierzejowa ciągła

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

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

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

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

b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,

c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną 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;

6) **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 m^2,

c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,

d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,

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

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

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

8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

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

11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

12) **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;

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

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

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

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

17) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całych modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;

18) **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;

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

20) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

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

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

3) **MN–MW–U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług;**

4) **U teren usług;**

5) **U–Z teren usług lub zieleni;**

6) **KDZ teren drogi zbiorczej;**

7) **KDL teren drogi lokalnej;**

8) **KDD teren drogi dojazdowej;**

9) **IE teren elektroenergetyki;**

10) **WS teren wód powierzchniowych śródlądowych.**

§ 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	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	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2

	(*** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym			
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Śródmieście, Oliwa, Wrzeszcz	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 30	MIN. 25
17.	rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
18.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
19.	stacje bezobsługowe	–	0	0
20.	stacje paliw	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
21.	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
22.	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
23.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3

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

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
   a) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
   b) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
   c) wolnostojących budynków usługowych,
   d) budynków użyteczności publicznej,
   e) budynków produkcyjnych i magazynowych,
   f) budynków technicznych,
   g) budowli i obiektów inżynierskich,
   h) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
   a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
   b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
   c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
   d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
   e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
   f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
   g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;
3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;

2) północna część obszaru planu, położona jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;

3) wschodnia 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 28 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 28.2, gdzie:

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

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

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 MN–MW–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,15 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

c) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) wolnostojące garaże boksowe;

3) salony samochodowe;

4) warsztaty samochodowe.

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

1) budynki wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10–12;

2) bulwar pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony rzeki Motławy;

3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Mostowej i Opływu Motławy (poza granicą planu).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) nieprzekraczalne:

- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Mostowej i w odległości 8 m od Opływu Motławy,
- od ulicy Mostowej w sąsiedztwie budynku przy ul. Mostowej 11 i od Opływu Motławy;

b) obowiązujące: wzdłuż frontowej i bocznych elewacji budynku o wartościach kulturowych (ul. Mostowa 11);

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

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

a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a", jak na rysunku planu: 50%,

b) na pozostałym obszarze: 30%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego – 185 m^2,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

c) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

8) kształt dachu: stromy, z wykluczeniem dachu mansardowego, dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/1 m^2 pow. użytkowej nowych mieszkań dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Mostowej (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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren położony na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – zgodnie z ust. 17 pkt 3;

2) teren położony w strefie przedpola fortyfikacji bastionowych Gdańska oraz w strefie ekspozycji historycznego Śródmieścia; od strony północno-zachodniej graniczy z Zespołem Bastionów Holenderskich Dolnego Miasta w Gdańsku; konieczność różnicowania w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

4) obiekt o wartościach kulturowych – budynek mieszkalny przy ul. Mostowej 11, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlega: bryła budynku, materiał elewacyjny (poziome deskowanie powyżej tynkowanego cokołu), historyczna stolarka okienna i drzwiowa, historyczny autentyczny detal architektoniczny (drewniane okiennice i opaski okienne). Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

5) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, należy wprowadzić zieleń wysoką na minimum 50% powierzchni tego obszaru;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budynek mieszkalny przy ul. Mostowej 11 – ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach krajobrazu priorytetowego Gdańsk – Opływ Motławy.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO **02.1 U–Z** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,26 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U–Z teren usług lub zieleni:

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi rzemieślnicze,

c) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

d) usługi kultu religijnego,

e) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

f) usługi biurowe i administracja.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) nadziemne budowle garażowe/garaże;

3) salony samochodowe;

4) warsztaty samochodowe.

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 ust. 7 i 10-12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD) i ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD),

b) od strony rzeki Motławy i ulicy Olszyńskiej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych:

- dla usług – do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,

- dla zieleni – dopuszcza się,

b) rowerów:

- dla usług – do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały,

- dla zieleni – dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

3) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i parkingów;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: dopuszcza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) zieleń: obowiązkowa;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z ciągiem w terenie 26.2 WS, o którym mowa w § 34 ust. 18, uwzględniającą przede wszystkim: powiązania piesze, rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie;

5) ustala się wymóg lokalizacji funkcji rekreacyjno–sportowych i wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i osób starszych), z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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: strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) istniejący otwór piezometryczny służący do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do otworu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej;

7) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO **03.2 MN–MW–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 03.2.

2. Powierzchnia terenu:1,71 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

d) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) wolnostojące garaże boksowe;

3) salony samochodowe;

4) warsztaty samochodowe.

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

1) budynki wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) funkcja usługowo–produkcyjna.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD), ulicy Smolnej (24.8 KDD),

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD), następnie częściowo po granicy historycznego podziału na działki i następnie na przedłużeniu linii po elewacji budynku przy ul. Przybrzeżnej 3,

c) po elewacji budynku przy ul. Sandomierskiej 50;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 25%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:

- jednorodzinnego – 150 m^2,

- wielorodzinnego lub usługowego – 290 m^2,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

c) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

8) kształt dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15 do 22 stopni lub stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD), od ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD), od ulicy Smolnej (24.8 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12; konieczność różnicowania w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

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

4) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, w zabudowie wielorodzinnej i usługowej, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

5) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów sąsiednich;

6) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingów;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;

8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;

7) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO **04.3 MN–MW–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 04.3.

2. Powierzchnia terenu: 7,06 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

d) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) salony samochodowe;

3) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze.

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

1) budynki wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7;

3) funkcja usługowo-produkcyjna.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków wielorodzinnych od strony ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) oraz od strony ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD);

3) wlot ciągu pieszego łączącego ulicę Nową Sandomierską (15.1 KDZ), poprzez wlot, o którym mowa w pkt 4, z ulicą Przybrzeżną (22.6 KDD), na przedłużeniu ulicy dojazdowej 20.4 KDD, jak na rysunku planu;

4) wlot ciągu pieszego łączącego ulicę Przybrzeżną (22.6 KDD), poprzez wlot, o którym mowa w pkt 3, z ulicą Nową Sandomierską (15.1 KDZ), w sąsiedztwie budynku ul. Przybrzeżna 9b, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Dalekiej (24.8 KDD) i na południe od ulicy Smolnej (24.8 KDD),

b) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD) oraz po elewacji budynku ul. Przybrzeżna 3 i na przedłużeniu linii po elewacji budynku,

c) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) i na północ od ulicy Smolnej (24.8 KDD);

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 25%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) na obszarach wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „a", jak na rysunku planu, nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

b) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b", jak na rysunku planu, nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na obszarach wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonch literą „a", jak na rysunku planu – 9 m,

b) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b", jak na rysunku planu – 10,5 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:

- jednorodzinnego – 150 m^2,

- wielorodzinnego lub usługowego – 290 m^2,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

c) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;

8) kształt dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15 do 22 stopni lub stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4, od ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD), od ulicy Smolnej (24.8 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem:

   a) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu,

   b) konieczność różnicowania w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji;

3) obiekty o wartościach kulturowych – budynki mieszkalne przy ul. Smolnej 5, ul. Żabiej 11, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega bryła budynku. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8;

4) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, w zabudowie wielorodzinnej i usługowej, należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

4) wprowadzenie zadrzewień wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem elektroenergetyki (07.1 IE);

5) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

6) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

7) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingów;

8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;

9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) budynki mieszkalne przy ul. Smolnej 5 i ul. Żabiej 11 – ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ);

3) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych;

4) dojazd od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) do obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” należy lokalizować pomiędzy zachodnią granicą terenu „b” a wlotem ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

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

8) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;

9) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

10) zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej;

11) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO **05.4 MN–MW–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 05.4.

2. Powierzchnia terenu: 2,20 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

c) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) salony samochodowe;

3) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków wielorodzinnych i usługowych od strony ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) nieprzekraczalne:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD) i ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ),

- w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Smolnej (24.8 KDD) i ulicy Dalekiej (24.8 KDD), po elewacji budynku ul. Daleka 5 oraz łączące z obowiązującymi liniami zabudowy,

b) obowiązujące: wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków o wartościach kulturowych;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 25%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

b) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,7, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – 9 m,

b) na obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu – 10,5 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części:

- budynku jednorodzinnego – 150 m^2,

- budynku wielorodzinnego lub usługowego – 290 m^2,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

c) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;

8) kształt dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 15 do 22 stopni lub stromy z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) zgodnie z przepisami odrębnymi, od ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD), od ulic Smolnej i Dalekiej (24.8 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – konieczność różnicowania

w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji;

3) obiekty o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu:

a) budynki mieszkalne przy ul. Dalekiej 1, 3, 7 oraz ul. Żabiej 9, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlega: bryła budynku. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8,

b) budynek mieszkalny przy ul. Sandomierskiej 40, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlega: bryła budynku, materiał elewacyjny (odsłonięte elementy drewnianej konstrukcji szkieletowej, tynkowanie pól wypełnionych cegłą ceramiczną), historyczna forma stolarki okiennej, historyczny autentyczny detal architektoniczny. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

4) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

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

6) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingów;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;

8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) w południowo–zachodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budynki mieszkalne przy ul. Dalekiej 1, 3, 7, ul. Żabiej 9, ul. Sandomierskiej 40 – ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD);

3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ);

4) dopuszcza się zabudowę gospodarczą na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

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

8) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

9) zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej;

10) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;

11) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO **06.1 U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U teren usług:

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

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 ust. 7 i 10-12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ), jak na rysunku planu;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

   a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku – 290 m^2,

   b) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

   c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15 do 22 stopni lub stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

   a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

   b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) poprzez jeden zjazd;

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, z zastrzeżeniem ust. 18;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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 bezprzewodowe;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) maksymalne zachowanie zieleni;

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

4) wprowadzenie zadrzewień wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem elektronenrgetyki (07.1 IE) poza granicą strefy ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia110 kV, o której mowa w ust. 17;

5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w południowo–wschodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO **07.1 IE** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 07.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,54 ha.

3. Przeznaczenie terenu: IE teren elektroenergetyki:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 7 i 10-11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) poprzez jeden zjazd;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód, z zastrzeżeniem ust. 18;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

3) wprowadzenie zadrzewień wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 06.1 U i 04.3 MN–MW–U;

4) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

5) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingów.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO **08.1 MNW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

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

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

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

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

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

1) budynki wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) zabudowa bliźniacza na działkach nr 132/5 i 132/3 obr. 112;

3) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD) oraz po elewacji budynku ul. Przybrzeżna 6 i 6A;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

   a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego – 120 m^2,

   b) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

   c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

   a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

   b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Przybrzeżnej (22.6 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, z zastrzeżeniem ust. 18;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 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, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo–reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO **09.2 MNW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 09.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,72 ha.

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

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

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

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

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

1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7;

2) zabudowa bliźniacza na działkach nr 230 i 139 obr. 112;

3) zabudowa i zagospodarowanie działki o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

   a) nieprzekraczalne: po elewacjach budynków ul. Przybrzeżna 9b, 9d i 11B oraz łączące z obowiązującymi liniami zabudowy,

   b) obowiązujące: wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków o wartościach kulturowych;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

   a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego – 120 m^2,

   b) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

   c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

8) kształt dachu: stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

   a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

   b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Przybrzeżnej (22.6 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu;

3) obiekty o wartościach kulturowych:

   a) budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 9d i 10, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega: bryła budynku, materiał elewacyjny (pionowe deskowanie na piętrze, tynk na parterze). Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8,

   b) budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 11a i 12, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega: bryła budynku, materiał elewacyjny – tynk i dla nr 9d materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

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

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 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, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo–reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 9d, 10, 11a i 12 – ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej;

9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO **10.3 MNW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 10.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,74 ha.

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

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

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

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

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

1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działce nr ewid. 143 bez możliwości rozbudowy obiektu i zwiększania liczby lokali mieszkalnych.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) nieprzekraczalne: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ), od strony północnej łączące z obowiązującymi liniami zabudowy oraz wzdłuż ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD) na przedłużeniu zachodniej elewacji budynku o wartościach kulturowych,

b) obowiązujące: wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków o wartościach kulturowych;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego – 120 m^2,

b) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;

8) kształt dachu: stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Przybrzeżnej (22.6 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu;

3) obiekty o wartościach kulturowych:

a) budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 14, 15, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega: bryła budynku, materiał elewacyjny (elementy drewnianej konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem z cegły ceramicznej), historyczna forma stolarki okiennej, historyczny autentyczny detal architektoniczny (ceglane fryzy ząbkowe, ozdobnie wycięte zakończenia belek i krokwi), historyczna stolarka okienna (na poddaszu oficyny) i drzwiowa (w oficynie). Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8,

b) budynek gospodarczy na działce nr 143, obr. 112, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega: bryła budynku. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

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

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 14, 15 i budynek gospodarczy na działce nr 143, obr. 112 – ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) istniejący otwór piezometryczny służący do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do otworu;

3) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ);

4) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO **11.5 MN–MW–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 11.5.

2. Powierzchnia terenu: 1,47 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

d) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) wolnostojące garaże boksowe;

3) salony samochodowe;

4) warsztaty samochodowe.

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

1) budynki poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7;

3) funkcja usługowo-produkcyjna.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków wielorodzinnych i usługowych od strony ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) i od strony ulicy Równej (16.1 KDL).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) nieprzekraczalne:

– w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) oraz wzdłuż ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) na przedłużeniu elewacji budynku o wartościach kulturowych,

– w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Równej (16.1 KDL),

– w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu 12.1 MN–U,

b) obowiązujące: wzdłuż frontowej i bocznych elewacji budynku o wartościach kulturowych;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 9 m,

- w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: 12 m,

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

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:

- jednorodzinnego – 150 m^2,

- wielorodzinnego lub usługowego – 290 m^2,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

c) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

d) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy, z wykluczeniem dachu mansardowego, dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej nowych mieszkań dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Równej (16.1 KDL);

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, z zastrzeżeniem ust. 18;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; konieczność różnicowania w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji;

2) obiekt o wartościach kulturowych – budynek przy ul. Sandomierska 38, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17; ochronie podlega: bryła budynku i materiał pokrycia dachu – dachówka ceramiczna.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

3) wprowadzenie zieleni, w tym zadrzewień i zakrzewień na obszarze położonym pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 12.1 MN–U a nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a tiret trzecie;

4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: budynek przy ul. Sandomierska 38 – ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów;

7) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO **12.1 MN–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 12.1.

2. Powierzchnia terenu: 4,43 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

c) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

d) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) salony samochodowe;

3) warsztaty samochodowe.

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

1) budynki poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków usługowych od strony ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Równej (16.1 KDL), ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ), ulicy 19.3 KDD, ulicy Kolonia Rola (21.5 KDD), jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 25%;

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

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

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 8 m,

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

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego – 150 m^2,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;

8) kształt dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30 stopni do 35 stopni, z układem szczytowym względem drogi; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) poprzez jeden zjazd, od ulicy Równej (16.1 KDL), od ulicy dojazdowej 19.3 KDD, od ulicy Kolonia Rola (21.5 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; ochronie podlegają:

a) historyczny przebieg ulicy Kolonia Mysia,

b) historyczny przebieg rowu melioracyjnego (oznaczony na rysunku planu) – nakaz zachowania otwartego cieku (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej);

2) obiekt o wartościach kulturowych – budynek mieszkalny przy ul. Kolonia Mysia 34, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlega bryła budynku. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;

5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo–reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) w północno–wschodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budynek mieszkalny przy ul. Kolonia Mysia 34 – ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) i Równej (16.1 KDL);

3) istniejący otwór piezometryczny służący do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do otworu;

4) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie występują liczne zadrzewienia;

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

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

9) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;

10) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO **13.6 MN–MW–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 13.6.

2. Powierzchnia terenu: 6,44 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

c) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) salony samochodowe;

3) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze.

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 ust. 7 i 10-12;

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ), ulicy 20.4 KDD, ulicy Kolonia Rola (21.5 KDD) i ulicy 19.3 KDD, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 25%;

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

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12 m,

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

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 290 m^2,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15 do 22 stopni lub stromy, z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

   a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

   b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) poprzez jeden zjazd, od ulicy dojazdowej 19.3 KDD, od ulicy dojazdowej 20.4 KDD, od ulicy Kolonia Rola (21.5 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem:

   a) historyczny przebieg rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu) – nakaz zachowania otwartego cieku (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej),

   b) konieczność różnicowania w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych budynków powstających w obrębie jednej inwestycji.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

4) w przypadku wycinki drzew należy posadzić 5 nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo na terenie inwestycji;

5) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

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

7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo–reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: przez teren przebiega strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie występują liczne zadrzewienia;

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

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

9) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;

10) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO **14.2 MN–U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 14.2.

2. Powierzchnia terenu: 3,16 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

c) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego,

d) usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) salony samochodowe;

3) warsztaty samochodowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków usługowych od strony ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ) i ulicy Przybrzeżnej (23.7 KDD).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) nieprzekraczalne: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej: ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ), ulicy 20.4 KDD, ulicy Kolonia Rola (21.5 KDD), łączące z obowiązującymi liniami zabudowy oraz wzdłuż ulicy Przybrzeżnej (23.7 KDD) na przedłużeniu elewacji budynków o wartościach kulturowych,

b) obowiązujące: wzdłuż frontowych i bocznych elewacji budynków o wartościach kulturowych;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 25%;

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

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

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 9 m,

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

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;

8) kształt dachu: stromy; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

a) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

b) ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 20.4 KDD, od ulicy Kolonia Rola (21.5 KDD) i od ulicy Przybrzeżnej (23.7 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu;

2) obiekty o wartościach kulturowych – budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 19, 20, 22, 24, 25, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 3; ochronie podlegają: bryła budynku, materiał elewacyjny, historyczna stolarka okienna (w domu nr 19) i historyczna forma stolarki okiennej, historyczny autentyczny detal architektoniczny. Dopuszcza się lokalizację lukarn na połaci dachowej, od strony nieeksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (nie publicznych), na zasadach określonych w ust. 7 pkt 8.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;

4) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla danego rodzaju terenu;

6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

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

8) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingów.

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, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo–reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych lub usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) w południowo–zachodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) budynki mieszkalne przy ul. Przybrzeżnej 19, 20, 22, 24, 25 – ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy Nowej Sandomierskiej (15.1 KDZ);

3) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);

6) na terenie występują liczne zadrzewienia;

7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaleca się realizację zieleni w formie grup drzew i krzewów;

9) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO **15.1 KDZ** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 15.1.

2. Powierzchnia terenu: 2,57 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDZ teren drogi zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 30,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicami Równą (16.1 KDL) i tzw. Nową Chmielną (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady z ust. 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów sąsiednich.

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

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej w przekroju docelowym, dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych z wykorzystaniem przekroju tymczasowego.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m po północnej stronie jezdni;

3) zieleń: pas zieleni usytuowany pomiędzy chodnikiem a liniami rozgraniczającymi teren po południowej stronie jezdni wraz ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 3;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) część terenu położona w obszarze zdegradowanym, objęta Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

4) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO **16.1 KDL** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 16.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,40 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Równej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 38 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Sandomierską (15.1 KDZ) i tzw. Nową Chmielną (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; ochronie podlega historyczny przebieg ulicy Równej.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

4) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO **17.1 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 17.1.

2. Powierzchnia terenu: 1,18 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Sandomierskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,5 m do 87 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą tzw. Nową Sandomierską (15.1 KDZ), poprzez skrzyżowanie z ulicami Olszyńską (18.2 KDD) i Mostową (poza granicami planu).

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; ochronie podlega historyczny przebieg ulicy Sandomierskiej oraz kamienna nawierzchnia ulicy (bruk); maksymalne wykorzystanie historycznego materiału: kamiennych krawężników; dopuszcza się dostosowanie do nowego przekroju jezdni.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie dowolnej;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

4) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO **18.2 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 18.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Olszyńskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 21 m do 22 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: nie ustala się;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicami Sandomierską (17.1 KDD) i Mostową (poza granicami planu).

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, położona na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – zgodnie z ust. 13 pkt 2;

2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8 i 11;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8 i 11.

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) w pieszej części pasa drogowego punkt widokowy w osi Rzeki Motławy, jak na rysunku planu.

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: trasa rowerowa w formie dowolnej;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część terenu położona na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych.

§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO **19.3 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 19.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 18,5 m do 28 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 tzw. Nową Sandomierską (15.1 KDZ), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kolonia Rola (21.5 KDD).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po wschodniej stronie jezdni;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w północnej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) wysoki poziom wód gruntowych;

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

§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO **20.4 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 20.4.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 22,5 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 tzw. Nową Sandomierską (15.1 KDZ), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kolonia Rola (21.5 KDD).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po zachodniej stronie jezdni;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: w południowej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) istniejący otwór piezometryczny służący do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do otworu.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) wysoki poziom wód gruntowych;

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

§ 29. KARTA TERENU OZNACZONEGO **21.5 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 21.5.

2. Powierzchnia terenu: 2,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – ulica Kolonia Rola.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 18,5 m do 26,5 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Równą (16.1 KDL), poprzez skrzyżowanie z ulicą Przybrzeżną (23.7 KDD), poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 19.3 KDD, poprzez skrzyżowanie z ulicą dojazdową 20.4 KDD.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich, dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów sąsiednich.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie dowolnej;

3) zieleń: pas zieleni usytuowany pomiędzy chodnikiem a rowem odwadniającym po północnej stronie jezdni wraz ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust.7 pkt 3;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) we wschodniej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) wysoki poziom wód gruntowych;

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

§ 30. KARTA TERENU OZNACZONEGO **22.6 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 22.6.

2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Przybrzeżnej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5 m do 10,0 m, jak na rysunku planu;

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

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Sandomierską (17.1 KDD).

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady o których mowa w ust. 7 i 11;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; ochronie podlega historyczny przebieg ulicy Przybrzeżnej.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7, 11 i 14.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: chodnik po południowej/zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;

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

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (częściowo poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) wysoki poziom wód gruntowych;

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

§ 31. KARTA TERENU OZNACZONEGO **23.7 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 23.7.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Przybrzeżnej.

4. Parametry i wyposażenie:

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

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

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kolonia Rola (21.5 KDD).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – ochronie podlega przebieg ulicy Przybrzeżnej.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7, 11 i 14.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: chodnik po zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;

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

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (częściowo poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w południowej części terenu strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) wysoki poziom wód gruntowych;

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

§ 32. KARTA TERENU OZNACZONEGO **24.8 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – W REJONIE ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 24.8.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinki ulic Smolnej i Dalekiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 19,0 m, jak na rysunku planu;

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

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Sandomierską (17.1 KDD).

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

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem; ochronie podlega historyczny przebieg ulic Smolnej i Dalekiej.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady o których mowa w ust. 6-7, 11 i 14.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;

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

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo–handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

3) wysoki poziom wód gruntowych;

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

§ 33. KARTA TERENU OZNACZONEGO **25.1 WS** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 25.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,27 ha.

3. Przeznaczenie terenu: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 10-11.

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 Olszyńskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, od ulicy Sandomierskiej (17.1 KDD) poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowe;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren położony na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – zgodnie z ust. 17 pkt 4;

2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – położony w osnowie przyrodniczej miasta; dopuszcza się niezbędne obiekty infrastruktury technicznej i transportowej oraz terenowe urządzenia wypoczynkowo–rekreacyjne;

2) zachowanie otwartego koryta cieku naturalnego;

3) zapewnienie warunków rozwoju roślinności wodnej i hydrogenicznej;

4) brzegi cieku naturalnego pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) istniejący wał przeciwpowodziowy ze strefą ograniczeń – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie występują gatunki chronione roślin i zwierząt – podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

4) teren położony na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wykorzystanie pasa technicznego do obsługi urządzeń odwodnieniowych jako ciągu pieszego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący ciek naturalny będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się dojazd o szerokości 5 m dla celów eksploatacyjnych.

§ 34. KARTA TERENU OZNACZONEGO **26.2 WS** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 26.2.

2. Powierzchnia terenu: 3,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

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 ust. 10-11 i 13;

2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, kładką prowadzącą przez rzekę Motławę, łączący ulicę Przybrzeżną (teren 22.6 KDD) z ulicą Olszyńską (poza granicami planu), jak na rysunku planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Przybrzeżnej (22.6 KDD), od ulicy Olszyńskiej (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – ochronie podlega ekspozycja miasta wzdłuż Rzeki Motławy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – położony w osnowie przyrodniczej miasta; dopuszcza się niezbędne obiekty infrastruktury technicznej i transportowej oraz terenowe urządzenia wypoczynkowo–rekreacyjne;

2) zachowanie otwartego koryta cieku naturalnego;

3) zapewnienie warunków rozwoju roślinności wodnej i hydrogenicznej;

4) brzegi cieku naturalnego pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne.

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

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;

3) zieleń: zakaz lokalizacji.

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) istniejący wał przeciwpowodziowy ze strefą ograniczeń – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie występują gatunki chronione roślin i zwierząt – podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wykorzystanie pasa technicznego do obsługi urządzeń odwodnieniowych jako ciągu pieszego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący ciek naturalny będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się dojazd o szerokości 5 m dla celów eksploatacyjnych.

§ 35. KARTA TERENU OZNACZONEGO **27.3 WS** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 27.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,82 ha.

3. Przeznaczenie terenu: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych:

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

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

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

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

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

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 Przybrzeżnej (23.7 KDD), od ulicy Olszyńskiej (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – położony w osnowie przyrodniczej miasta; dopuszcza się niezbędne obiekty infrastruktury technicznej i transportowej oraz terenowe urządzenia wypoczynkowo–rekreacyjne;

2) zachowanie otwartego koryta cieku naturalnego;

3) zapewnienie warunków rozwoju roślinności wodnej i hydrogenicznej;

4) brzegi cieku naturalnego pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) istniejący wał przeciwpowodziowy ze strefą ograniczeń – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie występują gatunki chronione roślin i zwierząt – podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wykorzystanie pasa technicznego do obsługi urządzeń odwodnieniowych jako ciągu pieszego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący ciek naturalny będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się dojazd o szerokości 5 m dla celów eksploatacyjnych.

§ 36. KARTA TERENU OZNACZONEGO **28.2 U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1620**

1. Numer terenu: 28.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,77 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U teren usług:

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

2) **przeznaczenie wykluczone:**

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi rzemieślnicze.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

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

2) wolnostojące garaże boksowe;

3) salony samochodowe;

4) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynki wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) bulwar pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony rzeki Motławy;

3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Mostowej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

a) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu 17.1 KDD,

b) w odległości 8 m od rzeki Motławy;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla usług bezpieczeństwa i porządku publicznego nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

b) dla pozostałych usług nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,8, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, dla usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, wyłącznie jeżeli wynika to z charakteru pełnionej funkcji obiektu: 12 m,

b) dla pozostałych obiektów: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części obiektów, o których mowa w pkt 5 litera a – 400 m^2,

b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku dla pozostałych budynków – 200 m^2,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3,

d) rzut głównej bryły budynku: prostokątny,

e) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu:

a) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a", jak na rysunku planu, dla obiektów o których mowa w pkt 5 litera a – dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego, dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

- kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

- ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,

b) dla pozostałych obiektów – stromy, z wykluczeniem dachu mansardowego, dachu w kształcie kopuły i kolebki; dopuszcza się lokalizację lukarn, przy czym:

- kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10º mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna,

- ściana frontowa lukarny wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Sandomierskiej (17.1 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren położony na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;

3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza liniami rozgraniczającymi terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony na obszarze Pomnika historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań z XVII wieku – na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, budynki garażowe itp.) na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;

3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;

4) teren położony w obszarze zdegradowanym, objęty Gminnym Programem Rewitalizacji – podobszar Orunia;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania.

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

1) część graficzna – rysunek planu Orunia – rejon ulic Przybrzeżnej i Kolonii Rola w mieście Gdańsku w skali 1 : 1000 (załącznik nr 1);

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA - REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU

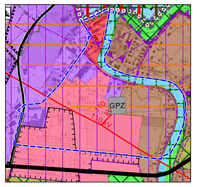
1620

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

Skala: 1:1 000

0 50 100 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 TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

- OGRODY DZIAŁKOWE
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO -SKŁADOWY, TEREN PORTOWY
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH
- TEREN ZIELENI
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI MIASTA

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- OSNOWA PRZYRODNICZA
- PŁAT STRUKTURALNY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU POMNIKA HISTORII
- GRANICA OBSZARU PRZEKSZTAŁCEŃ
- GRANICA OBSZARU REHABILITACJI
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO DO POPRAWY ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- DROGA ZBIORCZA Z
- LINIA SKM, LINIA PKM
- LINIA KOLEJOWA
- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- GRANICA STREFY WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH B

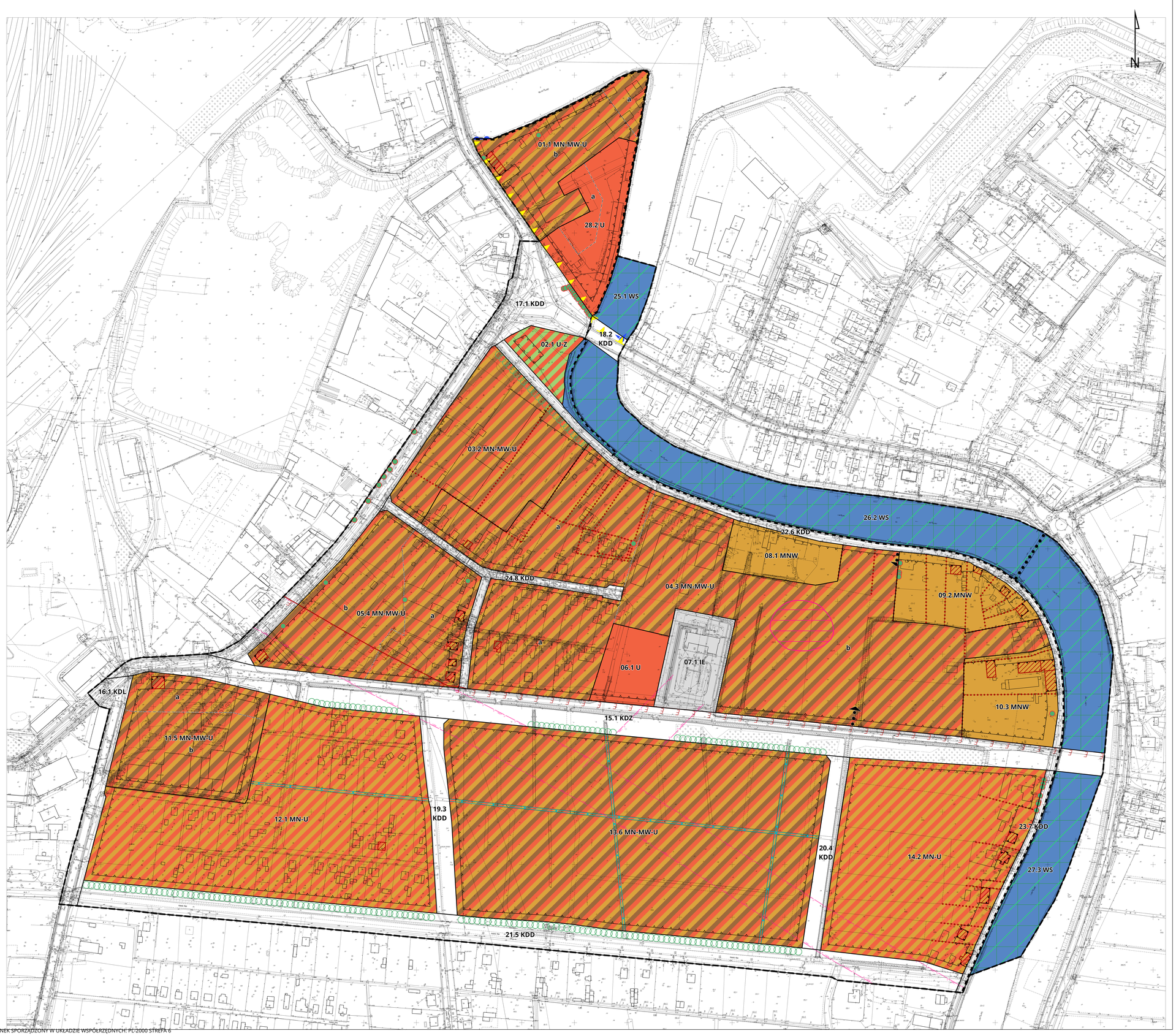
INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- 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 17 sierpnia 2026 r. do 15 września 2026 r.

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

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)



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
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN-MW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- U-Z — TEREN USŁUG LUB ZIELENI
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- a — LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO
- GRANICA POMNIKA HISTORII
- GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- HISTORYCZNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- SZPALER DRZEW
- DRZEWO DO ZACHOWANIA
- CIĄG PIESZY
- WLOT CIĄGU PIESZEGO
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) OSNOWA PRZYRODNICZA MIASTA
- PUNKT WIDOKOWY O NIEPEŁNEJ PANORAMIE
- ISTNIEJĄCY RÓW, KANAŁ ODWADNIAJĄCY LUB CIEK ODKRYTY

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO

ul. Wały Piastowskie 24
80-855 GDAŃSK
www.bcg.gda.pl
GDAŃSK - 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORUNIA – REJON ULIC PRZYBRZEŻNEJ I KOLONII ROLA W MIEŚCIE GDAŃSKU — 1620

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 OPRACOWUJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Monika Roszczewska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Katarzyna Rosak	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Agata Łukasiewicz	
	mgr inż. arch. Joanna Bober	
	mgr inż. arch. Joanna Zielińska	
	mgr inż. Michał Kozłowski	

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 17 sierpnia 2026 r. do 15 września 2026 r.
W ustawowym terminie tj. do dnia 29 września 2026 r. do projektu planu wniesiono w 9 pismach 56 uwag.

1. Przybrzeżna Sp. z o.o., pismo z dnia 22.09.2026 r. (RPW/7322/2026)

1.1. Wnosi o wprowadzenie linii podziału wewnętrznego dzielącej teren 04.3 MN-MW-U na 3 części: a, b i c. Parametry zabudowy dla części a: wysokość zabudowy 10,5 m, maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku 290 m^2, dopuszczenie dachu o nachyleniu 18-22^0 oraz dachu płaskiego na 15-25% rzutu całego dachu, intensywność zabudowy minimalna – 0, maksymalna – 1, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,2. Parametry zabudowy dla części b: wysokość zabudowy 10,5 m, maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku 550 m^2, dopuszczenie dachu o nachyleniu 18-22^0 oraz dachu płaskiego na 15-25% rzutu całego dachu, intensywność zabudowy minimalna – 0, maksymalna – 1, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,2. Parametry zabudowy dla części c: wysokość zabudowy 12 m, maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku 550 m^2, dopuszczenie dachu o nachyleniu 18-22^0 oraz dachu płaskiego na 15-25% rzutu całego dachu, intensywność zabudowy minimalna – 0, maksymalna – 1, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,2.

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

Uzasadnienie:
Teren 04.3 MN-MW-U objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Zgodnie z postanowieniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 04.1 (aktualnie 04.3) było:
- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10.5 m oraz adekwatne obniżenie intensywności zabudowy,
- ograniczenie maksymalnego rzutu pojedynczego budynku,
- wykluczenie dachów mansardowych, ustalenie dachów dwuspadowych, doprecyzowanie możliwego kąta nachylenia połaci dachowych.

Parametry takie jak: wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku, kształt dachu i intensywność zabudowy, określone w projekcie planu są wynikiem ustaleń dokonanych w toku uzgadniania projektu planu. Pozytywne uzgodnienie projektu planu, a w tym również wskazanych wyżej parametrów, stanowiło warunek niezbędny do kontynuowania procedury planistycznej.

1.2. Wnosi o wprowadzenie linii podziału wewnętrznego dzielącej teren 14.2 MN-U na 2 części: a i b. Parametry zabudowy dla części a: bez zmian. Parametry zabudowy dla części b: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wysokość zabudowy 12 m, maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku 550 m^2, dopuszczenie dachu o nachyleniu 18-22^0 oraz dachu płaskiego na 15-25% rzutu całego dachu, intensywność zabudowy minimalna – 0, maksymalna – 1, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,2.

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

Uzasadnienie:
Teren 14.2 MN-U objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. W sąsiedztwie ulicy Przybrzeżnej obszar ten charakteryzuje się wyłącznie zabudową jednorodzinną oraz

występowaniem obiektów o wartościach kulturowych. Wprowadzenie funkcji wielorodzinnej na ich zapleczu naruszyłoby i zaburzyło zachowany układ historyczny. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza, że spełniają one wymogi w zakresie ochrony historycznej struktury przestrzennej.

2. **Osoba fizyczna,** pismo z dnia 28.09.2026 r. (RPW/7364/2026)

   Wnosi o wprowadzenie dla strefy 10.3 MNW dodatkowo funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

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

   Uzasadnienie:
   Teren oznaczony symbolem 10.3 MNW objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. W sąsiedztwie ulicy Przybrzeżnej obszar ten charakteryzuje się jednorodną zabudową jednorodzinną oraz występowaniem obiektów o wartościach kulturowych. Istniejące w tej strefie budynki wielorodzinne to obiekty o charakterze historycznym i zabytkowym – stanowią one zamknięty, unikalny zespół i są jedynymi tego typu obiektami przy ulicy Przybrzeżnej. Wprowadzenie na tym terenie nowej zabudowy wielorodzinnej w sposób rażący naruszyłoby i zaburzyło zachowany, chroniony układ historyczny. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza, że spełniają one wymogi w zakresie ochrony historycznej struktury przestrzennej.

3. **Przedsiębiorstwo Wielobranżowe TRAMAD Sp. z o.o.,** pismo z dnia 28.09.2026 r. (RPW/7377/2026)

   Wnosi o zwiększenie parametrów zabudowy dla działki nr ewid. 237 obręb 112: udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 40%, maksymalna intensywność zabudowy – 1, wysokość zabudowy 10,0 m. Wykreślenie zapisu: maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku mieszkalnego 185 m^2.

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

   Uzasadnienie:
   Teren 01.1 MN-MW-U leży w granicach pomnika historii, ponadto objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Ponadto teren ten bezpośrednio graniczy od strony północno-zachodniej z Zespołem Bastionów Holenderskich Dolnego Miasta w Gdańsku, a od strony północnej z obszarem priorytetowym Gdańsk - Opływ Motławy. Zgodnie z postanowieniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 01.1 było:
   - w przypadku dopuszczenia funkcji mieszkaniowej ograniczenie procentu powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz powierzchni rzutu pojedynczego budynku,
   - przywrócenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m,
   - ograniczenie intensywności zabudowy do 0,6,
   - ograniczenie powierzchni zabudowy do 30%.

   Parametry takie jak: powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy oraz maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku, określone w projekcie planu, są bezpośrednim wynikiem wiążących ustaleń dokonanych w toku procedury uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pozytywne uzgodnienie projektu planu w tym kształcie stanowiło ustawowy warunek niezbędny do kontynuowania procedury planistycznej. Wprowadzone ograniczenia przestrzenne stanowią kluczowe, usankcjonowane prawnie narzędzie ochrony dziedzictwa kulturowego, ładu przestrzennego oraz harmonijnego kształtowania sylwety miasta w tej konkretnej lokalizacji.

4. **Zakład Produkcyjny JUBILEX, Siezieniewski i Spółka, Spółka Jawna,** dwa pisma z dnia 29.09.2026 r. (RPW/7380/2026, RPW/7385/2026)

4.1. Wnosi o dopuszczenie dla terenu 04.3 MN-MW-U w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą b zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej.

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

Uzasadnienie:
Teren 04.3 MN-MW-U objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Niedopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej wynika bezpośrednio z konieczności ochrony tożsamości kulturowej i historycznej struktury przestrzennej chronionego obszaru. Wprowadzenie powtarzalnych, zwartych i zunifikowanych form zabudowy (szeregowej, grupowej czy wielorodzinnej pierzejowej) doprowadziłoby do bezpowrotnego zatarcia specyfiki dawnego układu działek przedmiejskich, naruszenia skali historycznej zabudowy oraz mogłoby wywołać negatywne skutki w panoramie ekspozycyjnej zabytkowego centrum Gdańska. W celu zapewnienia prymatu ochrony konserwatorskiej nad procesami inwestycyjnymi, konieczne jest ograniczenie form zabudowy do rozwiązań harmonizujących z zastaną tkanką zabytkową. Ustalone w projekcie planu formy zabudowy uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza, że spełniają one wymogi w zakresie ochrony historycznej struktury przestrzennej.

4.2. Wnosi o usunięcie z projektu planu zakazu lokalizacji garaży w parterach budynków wielorodzinnych od strony ulicy Przybrzeżnej.

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

Uzasadnienie:
Ulica Przybrzeżna ze względu na swój charakter nadrzeczny pełni istotną funkcję w strukturze przestrzennej tej części dzielnicy. Wprowadzenie zakazu lokalizacji garaży w parterach budynków wielorodzinnych od strony tej ulicy ma na celu ochronę ładu przestrzennego oraz zapewnienie wysokich walorów estetycznych i funkcjonalnych przestrzeni publicznej. Lokalizacja bram garażowych bezpośrednio od strony ulicy generuje liczne zjazdy, co przerywa ciągłość chodników, obniża bezpieczeństwo i komfort ruchu pieszego oraz ogranicza możliwość zagospodarowania pasa drogowego (np. zielenią urządzoną). Wprowadzony zakaz nie uniemożliwia zapewnienia miejsc postojowych, które mogą być realizowane w podziemnych halach garażowych lub od strony zapleczy budynków.

4.3. Wnosi o zwiększenie parametrów zabudowy: intensywność zabudowy minimalna – 0, maksymalna – 1,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1,5 oraz zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków do 4.

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

Uzasadnienie:
Teren 04.3 MN-MW-U objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Zgodnie z postanowieniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 04.1 (aktualnie 04.3) było:
- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10.5 m oraz adekwatne obniżenie intensywności zabudowy,
- ograniczenie maksymalnego rzutu pojedynczego budynku,
- wykluczenie dachów mansardowych, ustalenie dachów dwuspadowych, doprecyzowanie możliwego kąta nachylenia połaci dachowych.

Parametry takie jak wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku, kształt dachu oraz intensywność zabudowy są wynikiem ustaleń dokonanych w toku uzgadniania projektu planu. Zestawienie maksymalnej wysokości z wymaganą geometrią dachu dwuspadowego w naturalny sposób ogranicza liczbę kondygnacji do mniej niż czterech. Z tego względu postulowana zmiana wysokości zabudowy jest merytorycznie nieuzasadniona. Pozytywne uzgodnienie projektu planu, a w tym również wskazanych wyżej parametrów, stanowiło warunek niezbędny do kontynuowania procedury.

4.4. Wnosi o dopuszczenie dachów płaskich na realizowanych budynkach.

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

Uzasadnienie:
Teren 04.3 MN-MW-U objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Zgodnie z postanowieniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 04.1 (aktualnie 04.3) było wykluczenie dachów mansardowych, ustalenie dachów dwuspadowych, doprecyzowanie możliwego kąta nachylenia połaci dachowych. W związku z tym wprowadzenie zapisu dopuszczającego dachy płaskie na realizowanych budynkach, jest niemożliwe. Pozytywne uzgodnienie m. in. tych parametrów przez organ konserwatorski stanowiło warunek konieczny do kontynuowania procedury planistycznej.

4.5. Wnosi o zmodyfikowanie wymogu, aby na parkingach 100% powierzchni niezwiązanych z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń poprzez ustalenie wartości procentowej zieleni na poziomie 70%.

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

Uzasadnienie:
Proponowana zmiana jest niezasadna z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Skoro dane powierzchnie są z definicji „niezwiązane z funkcjonowaniem parkingu", to nie ma żadnego merytorycznego uzasadnienia, aby 30% z nich pozostawiać w formie utwardzonej. Parking powinien ograniczać się wyłącznie do przestrzeni niezbędnej do jego obsługi.

4.6. Wnosi o zmniejszenie parametru dotyczącego urządzenia rekreacyjnych zieleni przydomowych na 0,15 m^2/1 m^2 PUM w zabudowie wielorodzinnej.

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

Uzasadnienie:
Zapis dotyczący urządzenia rekreacyjnych zieleni przydomowych na poziomie 0,30 m^2/1 m^2 PUM w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jest obligatoryjnym wymogiem w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zapis ten służy zapewnieniu mieszkańcom odpowiednich warunków rekreacji i wypoczynku na terenie inwestycji. Zapis dotyczący urządzenia rekreacyjnych zieleni przydomowych na poziomie 0,15 m^2/1 m^2 PUM w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, stosuje się dla obszarów o szczególnych uwarunkowaniach urbanistycznych, przede wszystkim w zwartej zabudowie śródmiejskiej oraz w ścisłym centrum miasta. Niższy wskaźnik wynika z gęstej struktury historycznej tkanki miejskiej i ograniczonej dostępności wolnego terenu. Teren objęty niniejszym planem nie znajduje się ani w zwartej zabudowie śródmiejskiej ani w ścisłym centrum miasta więc obniżenie wskaźnika nie znajduje uzasadnienia.

5. Osoba fizyczna, pismo z dnia 29.09.2026 r. (RPW/7382/2026)

5.1. Nieaktualność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na występowanie na mapie nieistniejących budynków. Wnosi o wykonanie weryfikacji rysunku planu poprzez aktualizację o nieistniejące budynki.

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

Uzasadnienie:

Materiały kartograficzne wykorzystane do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi określone w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej, która w momencie pozyskania z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz w dniu przekazania projektu do ustawowych opinii i uzgodnień stanowiła oficjalny i aktualny dokument urzędowy, odzwierciedlający stan zasobu geodezyjnego na ten dzień.
Przepisy prawa nie nakładają na organ sporządzający projekt aktu planowania przestrzennego obowiązku aktualizacji podkładu mapowego w toku procedury planistycznej, jeżeli doszło do wtórnych zmian w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym lub zmian w zagospodarowaniu terenu.

5.2. Wnosi o wprowadzenie na terenach 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U możliwości wybudowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

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

Uzasadnienie:
Tereny 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U objęte są strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położone są na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Niedopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej wynika bezpośrednio z konieczności ochrony tożsamości kulturowej i historycznej struktury przestrzennej chronionego obszaru. Wprowadzenie powtarzalnych, zwartych i zunifikowanych form zabudowy (szeregowej czy grupowej) doprowadziłoby do bezpowrotnego zatarcia specyfiki dawnego układu działek przedmiejskich, naruszenia skali historycznej zabudowy oraz mogłoby wywołać negatywne skutki w panoramie ekspozycyjnej zabytkowego centrum Gdańska. W celu zapewnienia prymatu ochrony konserwatorskiej nad procesami inwestycyjnymi, konieczne jest ograniczenie form zabudowy do rozwiązań harmonizujących z zastaną tkanką zabytkową. Ustalone w projekcie planu formy zabudowy uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza, że spełniają one wymogi w zakresie ochrony historycznej struktury przestrzennej.

5.3. Wnosi o zwiększenie udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 40% oraz zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25%.

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

Uzasadnienie:
Tereny 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U objęte są strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położone są na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej określono na poziomie średniej wartości obliczonej dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami Przybrzeżną i Żabią. Przyjęta wartość zapewnia zachowanie i kontynuację ładu przestrzennego oraz struktury urbanistycznej tego rejonu. Powyższy parametr uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza, że spełnia on wymogi w zakresie ochrony historycznej struktury przestrzennej.
Wysoki poziom zwierciadła wód gruntowych generuje konieczność maksymalnej ochrony powierzchni chłonnej w celu zapewnienia naturalnej retencji wód opadowych. W konsekwencji, utrzymanie dotychczasowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jest jednym z warunków zachowania prawidłowej gospodarki wodnej. Jednocześnie, mając na uwadze charakter planowanej inwestycji, niezbędne jest zagwarantowanie odpowiedniej powierzchni zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, co bezpośrednio wpłynie na zachowanie ładu przestrzennego oraz poprawę warunków bytowych mieszkańców.

5.4. Wnosi o ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m na terenach 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U.

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

Uzasadnienie:
Tereny 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U objęte są strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położone są na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Wprowadzenie ograniczenia wysokości zabudowy do 9 m uznaje się za niezasadne w świetle przeprowadzonych analiz krajobrazowych. Analizy te jednoznacznie wykazały, że dopuszczona w projekcie planu wysokość 10,5 m nie wywiera negatywnego wpływu na chronioną strefę ekspozycji Głównego Miasta. Ustalone parametry stanowią wynik kompromisu, który w sposób optymalny godzi interesy prywatne z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego. Wprowadzenie dalej idących restrykcji (obniżenie wysokości do 9 m) stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie prawa własności. Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy uzyskała uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co potwierdza, że spełnia ona wymogi w zakresie ochrony historycznej struktury przestrzennej.

5.5. Wnosi o ograniczenie zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:
W 2023 roku opracowano dokument strategiczny STeR 2.0 Aktualizacja Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska, który zastąpił wcześniejsze dokumenty: STeR z 2011 roku oraz Strategię Realizacji STeR z 2013 roku. Dokument ten określa docelowy układ tras rowerowych oraz zasady rozwoju infrastruktury rowerowej w mieście, w tym m.in. wymagania dotyczące ilości miejsc postojowych dla rowerów realizowanych w ramach inwestycji. Wskaźniki służące do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów są wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i mają zastosowanie do inwestycji realizowanych na podstawie tych planów.
W związku z powyższym projekt planu ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów, które należy zrealizować na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały. Wskazany paragraf zawiera m.in. tabelę parkingową określającą wskaźniki służące do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania rowerów dla poszczególnych funkcji zabudowy. Dla funkcji „budynki mieszkalne jednorodzinne" ustalono wskaźnik w wysokości 0 miejsc na 1 mieszkanie. Natomiast wartość minimum 0,8 miejsca na mieszkanie, przywołana w treści uwagi, odnosi się do funkcji „budynki mieszkalne wielorodzinne", wobec czego nie ma zastosowania do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5.6. Wnosi o wprowadzenie 10% opłaty planistycznej dla nieruchomości, której front działki (wjazd) stanowi ulica Smolna.

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

Uzasadnienie:
Zgodnie z art. 15 ust. 2, punkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planach miejscowych ustalana jest 30%-owa stawka stanowiąca podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Opłata ta pobierana jest w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w ww. przepisie ustalanych w toku odrębnej procedury.

5.7. Wnosi o ustalenie przeznaczenia drogowego dla działki nr ewid. 170.

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

Uzasadnienie:
Działka nr 170 obr. 112 została objęta ustaleniami terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usługowej. Objęcie tej działki jednym przeznaczeniem funkcjonalnym wraz z terenami sąsiednimi nie oznacza likwidacji istniejącego dostępu pieszo-jezdnego do nieruchomości. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się wszystkich istniejących wydzieleń geodezyjnych pełniących funkcje dojazdowe, zwłaszcza o charakterze wewnętrznym.

Dostęp do nieruchomości może być realizowany również poprzez działki zlokalizowane w granicach terenów funkcjonalnych.
Odnosząc się do argumentu dotyczącego konieczności zachowania działki nr 170 jako odrębnego terenu drogowego, należy wskazać, że jej szerokość wynosząca około 3 m nie odpowiada parametrom drogi publicznej. Sam fakt wydzielenia geodezyjnego działki drogowej nie przesądza o konieczności wyznaczenia dla niej odrębnego terenu drogowego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Działka drogowa może znajdować się w granicach terenu funkcjonalnego o przeznaczeniu innym niż drogowy i nadal pełnić funkcję obsługi transportowej terenów przyległych. W związku z tym brak wyznaczenia dla działki nr 170 obr. 112 odrębnego terenu drogowego nie ogranicza możliwości jej dalszego wykorzystania jak w stanie obecnym. Działka ta może nadal pełnić funkcję ciągu pieszo-jezdnego lub dojazdu wewnętrznego w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

5.8. Wnosi o wprowadzenie ciągu pieszego na terenie działki nr ewid. 123.

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

Uzasadnienie:
Działka nr 123 obr. 112 została objęta ustaleniami terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usługowej. Objęcie tej działki jednym przeznaczeniem funkcjonalnym wraz z terenami sąsiednimi nie oznacza likwidacji istniejącego dostępu pieszego do nieruchomości. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się wszystkich istniejących wydzieleń geodezyjnych pełniących funkcje dojazdowe czy ciągów pieszych, zwłaszcza o charakterze wewnętrznym.
Ciąg pieszy może znajdować się w granicach terenu funkcjonalnego o przeznaczeniu innym niż drogowy i nadal pełnić funkcję obsługi pieszej terenów przyległych. W związku z tym brak wyznaczenia dla działki nr 123 obr. 112 odrębnego terenu drogowego nie ogranicza możliwości jej dalszego wykorzystania jak w stanie obecnym. Działka ta może nadal pełnić funkcję ciągu pieszo-jezdnego lub dojazdu wewnętrznego w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

5.9. Wnosi o wprowadzenie zakazu zabudowy (zakrycia) istniejących rowów melioracyjnych.

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

Uzasadnienie:
Wprowadzenie bezpośredniego, jednostkowego zakazu zabudowy istniejących rowów melioracyjnych (odwadniających) jest bezprzedmiotowe, ponieważ ich pełna i tożsama ochrona została już zapewniona poprzez powiązane, systemowe zapisy projektu planu. Wprowadzono bezwzględny nakaz utrzymania funkcji istniejącego układu odwadniającego teren, co z definicji wyklucza działania mogące doprowadzić do jego likwidacji lub zniszczenia poprzez zabudowę. Nakazano realizację części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji, z zachowaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Wszelkie odpływy do układu odwadniającego zostały ograniczone do ilości zredukowanej. Dla rowów o charakterze historycznym (wskazanych na rysunku projektu planu) wprowadzono jednoznaczny nakaz zachowania otwartej formy urządzenia (z zastrzeżeniem przepisów odrębnych). Obecne zapisy w sposób kompletny zabezpieczają ciągłość hydrologiczną oraz techniczną sprawność sieci odwodnieniowej na tym obszarze.

5.10. Wnosi o wprowadzenie, w terenie 06.1 U, nakazu nasadzenia dwóch szpalerów drzew od strony terenu 04.3 MN-MW-U.

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

Uzasadnienie:
W aktualnym stanie prawnym brak jest podstaw do obligatoryjnego nakazania realizacji podwójnego szpaleru drzew, oddzielającego teren usługowy od terenu mieszkaniowego. Należy jednak wskazać, iż obowiązujące ustalenia projektu planu nie wykluczają takiego zagospodarowania terenu. W konsekwencji wprowadzenie wnioskowanej zieleni izolacyjnej stanowi rozwiązanie w pełni dopuszczalne i możliwe do wdrożenia przez inwestora.

5.11. Wnosi o wskazanie rezerwy drogowej na lewoskręty bądź prawoskręty z ulicy Sandomierskiej w ulicę Żabią oraz ulicę Smolną.

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

Uzasadnienie:
W docelowym układzie transportowym miasta Gdańska ulica Sandomierska będzie pełniła funkcję ulicy dojazdowej, zapewniającej obsługę drogową terenów przyległych. Główny ruch samochodowy od skrzyżowania ulic tzw. Nowej Sandomierskiej i Równej w kierunku północnym będzie odbywał się planowaną ulicą tzw. Nową Chmielną (poza granicami planu) przewidzianą w klasie drogi lokalnej, przebiegającą w kierunku ulicy Toruńskiej poprzez tzw. objazd Bramy Nizinnej, a następnie do ulicy Podwale Przedmiejskie. W konsekwencji ulica Sandomierska nie będzie stanowiła jedynej drogi obsługującej obszar projektu planu jak w stanie obecnym, a jej funkcja zostanie ograniczona do zapewnienia lokalnej dostępności drogowej.
W odniesieniu do propozycji przebudowy skrzyżowania ulic Sandomierskiej i Mostowej należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, natomiast szczegółowe rozwiązania organizacji ruchu, geometrii skrzyżowań oraz parametry techniczne układu drogowego stanowią przedmiot odrębnych opracowań projektowych wykonywanych na etapie przygotowania i realizacji inwestycji drogowych. Pozostaje to poza zakresem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania.
Niemniej jednak, na etapie przygotowania każdego procesu inwestycyjnego, zgodnie z obowiązkami określonymi w art. 16 ustawy o drogach publicznych, wykonywana jest analiza wpływu inwestycji niedrogowej na istniejący układ komunikacyjny. Celem analizy jest ocena oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na funkcjonowanie istniejącego układu drogowego oraz ustalenie czy realizacja inwestycji będzie wiązała się z koniecznością budowy lub przebudowy infrastruktury drogowej. Wyniki analizy stanowią podstawę do określenia zakresu niezbędnych działań inwestycyjnych w zakresie inwestycji drogowych. Szczegółowe warunki ich realizacji, w tym harmonogram oraz zasady finansowania, określane są w umowie zawartej pomiędzy inwestorem a zarządcą drogi, tj. Gdańskim Zarządem Dróg dopiero na etapie realizacji inwestycji.
Możliwość poszerzenia rezerwy terenowej pasa drogowego ulicy Sandomierskiej pod ewentualny prawoskręt lub lewoskręt jest obecnie istotnie ograniczona uwarunkowaniami przestrzennymi oraz istniejącym zagospodarowaniem. Przy skrzyżowaniu ulicy Sandomierskiej z ulicą tzw. Nową Sandomierską, po wschodniej stronie rezerwy, znajduje się obiekt o wartościach kulturowych, natomiast po zachodniej stronie rezerwy przebiega granica obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże, założone w projekcie planu parametry pasa drogowego ulicy Sandomierskiej umożliwiają przebudowę jej skrzyżowań z ulicami poprzecznymi.

5.12. Wnosi o wprowadzenie, w terenie 02.1 U-Z, zapisu o ustanowieniu ciągu pieszego od istniejącego przystanku autobusowego do ulicy Przybrzeżnej.

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

Uzasadnienie:
Brak oznaczenia ciągu pieszego na rysunku projektu planu nie oznacza, że nie może on tam powstać lub dalej funkcjonować. Ciąg pieszy może znajdować się w granicach terenu funkcjonalnego o przeznaczeniu innym niż drogowy i nadal pełnić funkcję obsługi pieszej terenów przyległych. W związku z tym brak wyznaczenia w terenie 02.1 U-Z odrębnego terenu ciągu pieszego nie ogranicza możliwości jego dalszego wykorzystania jak w stanie obecnym. Fragment tego terenu może nadal pełnić funkcję ciągu pieszego w ramach terenu zabudowy usługowej lub zieleni.

6. Osoba fizyczna, pismo z dnia 29.09.2026 r. (RPW/7386/2026)

6.1. Nieaktualność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na występowanie na mapie nieistniejących budynków. Wnosi o wykonanie weryfikacji rysunku planu poprzez aktualizację o nieistniejące budynki.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.1.

6.2. Wnosi o wprowadzenie na terenach 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U możliwości wybudowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.2.

6.3. Wnosi o zwiększenie udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 40% oraz zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25%.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.3.

6.4. Wnosi o ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m na terenach 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.4.

6.5. Wnosi o ograniczenie zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.5.

6.6. Wnosi o wprowadzenie 10% opłaty planistycznej dla nieruchomości, której front działki (wjazd) stanowi ulica Smolna.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.6.

6.7. Wnosi o ustalenie przeznaczenia drogowego dla działki nr ewid. 170.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.7.

6.8. Wnosi o wprowadzenie ciągu pieszego na terenie działki nr ewid. 123.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.8.

6.9. Wnosi o wprowadzenie zakazu zabudowy (zakrycia) istniejących rowów melioracyjnych.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.9.

6.10. Wnosi o wprowadzenie, w terenie 06.1 U, nakazu nasadzenia dwóch szpalerów drzew od strony terenu 04.3 MN-MW-U.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.10.

6.11. Wnosi o wskazanie rezerwy drogowej na lewoskręty bądź prawoskręty z ulicy Sandomierskiej w ulicę Żabią oraz ulicę Smolną.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.11.

6.12. Wnosi o wprowadzenie, w terenie 02.1 U-Z, zapisu o ustanowieniu ciągu pieszego od istniejącego przystanku autobusowego do ulicy Przybrzeżnej.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.12.

6.13. Wnosi o wydzielenie na terenie planu przestrzeni przeznaczonej na zieleń parkową i rekreację.

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

Uzasadnienie:
W projekcie planu odstąpiono od wydzielenia odrębnego terenu zieleni urządzonej, z uwagi na zabezpieczenie funkcji rekreacyjnej i biologicznie czynnej w ramach pozostałych ustaleń planistycznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania. W granicach projektu planu wyznaczono teren usług z zielenią (02.1 U-Z), dla którego określono wysoki minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. Parametr ten gwarantuje zachowanie i ochronę zielonego charakteru przedmiotowego obszaru. Ponadto, poza południową granicą opracowania znajduje się teren planowanego suchego zbiornika retencyjnego. W celu zapewnienia optymalnej dostępności przestrzennej, w planie sformułowano ustalenia dotyczące powiązań pieszych, zapewniających ciągłość komunikacyjną od ulicy Przybrzeżnej, poprzez obszar planu, w kierunku ulicy Kolonia Rola oraz docelowych terenów rekreacyjnych wokół zbiornika. Zgodnie z założeniami zagospodarowania, otoczenie zbiornika retencyjnego docelowo pełnić będzie funkcję rekreacyjno-wypoczynkową dla mieszkańców.
W świetle powyższych uwarunkowań, zapotrzebowanie na tereny zieleni i rekreacji w tym rejonie zostało w pełni zabezpieczone, co czyni wprowadzanie dodatkowych terenów zieleni parkowej w granicach projektu planu nieuzasadnionym.

7. Osoba fizyczna, pismo z dnia 29.09.2026 r. (RPW/7387/2026)

7.1. Nieaktualność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na występowanie na mapie nieistniejących budynków. Wnosi o wykonanie weryfikacji rysunku planu poprzez aktualizację o nieistniejące budynki.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.1.

7.2. Wnosi o wprowadzenie na terenach 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U możliwości wybudowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.2.

7.3. Wnosi o zwiększenie udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją do 40% oraz zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25%.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.3.

7.4. Wnosi o ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m na terenach 03.2 MN-MW-U, 04.3 MN-MW-U i 05.4 MN-MW-U.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.4.

7.5. Wnosi o ograniczenie zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.5.

7.6. Wnosi o wprowadzenie 10% opłaty planistycznej dla nieruchomości, której front działki (wjazd) stanowi ulica Smolna.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.6.

7.7. Wnosi o ustalenie przeznaczenia drogowego dla działki nr ewid. 170 obr. 112.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.7.

7.8. Wnosi o wprowadzenie ciągu pieszego na terenie działki nr ewid. 123 obr. 112.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.8.

7.9. Wnosi o wprowadzenie zakazu zabudowy (zakrycia) istniejących rowów melioracyjnych.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.9.

7.10. Wnosi o wprowadzenie, w terenie 06.1 U, nakazu nasadzenia dwóch szpalerów drzew od strony terenu 04.3 MN-MW-U.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.10.

7.11. Wnosi o wskazanie rezerwy drogowej na lewoskręty bądź prawoskręty z ulicy Sandomierskiej w ulicę Żabią oraz ulicę Smolną.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.11.

7.12. Wnosi o wprowadzenie, w terenie 02.1 U-Z, zapisu o ustanowieniu ciągu pieszego od istniejącego przystanku autobusowego do ulicy Przybrzeżnej.

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

Uzasadnienie:
Rozpatrzenie jak w rozpatrzeniu uwagi 5.12.

8. Commander Trust Company sp. z o.o., pismo z dnia 29.09.2026 r. (RPW/7401/2026)

8.1. Wnosi o uwzględnienie na terenie 03.2 MN-MW-U w minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin.

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

Uzasadnienie:
Brak wyszczególnienia zasad uwzględniania tarasów, stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin w minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynika z faktu, iż kwestia ta została w sposób wyczerpujący uregulowana w przepisach odrębnych. Wprowadzanie tożsamych regulacji do ustaleń aktu prawa miejscowego stanowiłoby niedozwolone powtórzenie przepisów powszechnie obowiązujących, co narusza zasady techniki prawodawczej.

8.2. Wnosi o ustalenie dla strefy 03.2 MN-MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od ulicy Przybrzeżnej.

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

Uzasadnienie:
Teren 03.2 MN-MW-U objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Zgodnie z postanowieniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 03.1 (aktualnie 03.2) było skorygowanie przebiegu północno-wschodniego narożnika linii zabudowy (wg. istniejącego zagospodarowania terenu). Wskazana na rysunku projektu planu nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Przybrzeżnej stanowi rezultat wiążących ustaleń wypracowanych w toku procedury uzgodnieniowej z organem ochrony zabytków. Pozytywne uzgodnienie projektu planu, w tym w zakresie wyżej wymienionej linii zabudowy stanowiło warunek niezbędny do kontynuowania procedury.

8.3. Wnosi o ustalenie dla strefy 03.2 MN-MW-U maksymalnej wysokości zabudowy 10,5 m.

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

Uzasadnienie:
Teren 03.2 MN-MW-U objęty jest strefą ochrony ekspozycji Głównego Miasta oraz położony jest na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej: historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem. Zgodnie z postanowieniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków warunkiem uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 03.1 (aktualnie 03.2) było przywrócenie wysokości zabudowy do 9 m.
Wobec powyższego, wysokość zabudowy określona w procedowanym projekcie planu stanowi bezpośredni rezultat uzgodnień konserwatorskich. Pozytywne uzgodnienie projektu planu, a w tym również wskazanego wyżej parametru, stanowiło warunek niezbędny do kontynuowania procedury.

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

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH

1. **Karta terenu nr 15.1 KDZ**, teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową wraz z uzbrojeniem – odcinek długości około 900 m.
2. **Karta terenu nr 19.3 KDD**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem – odcinek długości około 190 m.
3. **Karta terenu nr 20.4 KDD**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem wraz z uzbrojeniem – odcinek długości około 190 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzą:

-wodociągi,

-przewody kanalizacji sanitarnej,

-przewody kanalizacji deszczowej,

-linie elektroenergetyczne,

-ciepłociągi,

-gazociągi,

-sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę