UCHWAŁA NR XIII/228/25
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) **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 Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1527) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 35,1 ha, położony na Płoni, między ulicą Płońską a brzegiem Martwej Wisły – stanowiący międzywale Martwej Wisły.

§ 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) **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";

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

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

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

c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,

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

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

5) **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. Zaleca się:

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

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

6) **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;

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

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

9) **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;

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

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

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

13) **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;

14) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika), może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,

b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,

c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych) - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu, wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja),

d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień - w przypadku ustalenia w karcie terenu;

15) **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;

16) **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) **U-P teren usług lub produkcji;**

2) **KDD teren drogi dojazdowej;**

3) **KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;**

4) **ZN teren zieleni naturalnej.**

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

2. Cały obszar planu położony jest 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 strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
2.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
3.	targowiska	1000 m^2 pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
4.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
5.	place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m^2 pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m^2 pow. składowej	MIN. 1,3	MIN. 1
6.	zakłady przemysłowe	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 40	MIN. 20
7.	rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
8.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
9.	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
10.	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
11.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
12.	kryte pływalnie	100 m^2 lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
13.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych:

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

§ 6. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na osiem terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 08.2, 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.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO **01.1 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 2,27 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np.: pod wiatami i plandekami);

4) budynki zamieszkania zbiorowego;

5) budynki usługowe i handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 500 m^2; wykluczenie to nie dotyczy budynków związanych z przeznaczeniem produkcyjnym.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) część terenu w granicach wyznaczonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczona literą „a", jak na rysunku planu, obejmuje obszar historycznie występującej zabudowy – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 5 lit a, pkt 6 , ust. 18 pkt 4;

2) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Płońskiej (poza południową granicą planu), jak na rysunku planu; linia zabudowy dotyczy również tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10% z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

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

5) wysokość zabudowy:

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

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 5 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 5 m,

b) na obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „b", jak na rysunku planu:

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy dla obiektów, o których mowa ust. 18 pkt 4:

a) maksymalna powierzchnia sumy rzutów nadziemnych części obiektów – 150 m^2,

b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części jednego obiektu – 80 m^2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ul. Benzynowej (poza południową granicą planu) poprzez istniejącą ul. Płońską przebiegającą po koronie wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt o wartościach kulturowych – budynek przy ul. Płońskiej 4, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 5; zasady ochrony:

1) zachowanie historycznej bryły budynku (wraz z werandą frontową);

2) zachowanie historycznej kompozycji elewacji: rozmieszczenie, wielkość i forma otworów okiennych i drzwiowych;

3) zachowanie materiału elewacyjnego w zakresie rodzaju materiału (drewno), szerokości i kierunku ułożenia elementów na elewacji;

4) ochrona historycznej formy i materiału detalu architektonicznego (drewniane: wiatrownice z dekoracją ażurową, zakończenia deskowania szczytów tworzące ozdobną falbankę, profile zakończeń płatwi i krokwi);

5) ochrona historycznej stolarki okiennej (wraz z drewnianymi opaskami okiennymi i okiennicami) i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

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

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) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

5) obiekt o wartościach kulturowych – budynek przy ul. Płońskiej 4, o którym mowa w ust. 10, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zbytków i opieki nad zabytkami.

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

1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego;

2) budynki w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 17 pkt 1, wymagają wyposażenia w zabezpieczenia przeciwpowodziowe do poziomu rzędnej 0,7 m powyżej zwierciadła wody stuletniej;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

4) na obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „a", jak na rysunku planu: zakaz lokalizacji budynków z wyłączeniem obiektów magazynowych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

4) od strony północnej teren sąsiaduje z wodami morskimi – rzeka Martwa Wisła; zagospodarowanie może wymagać zabezpieczenia brzegów i zabezpieczenia przeciwpowodziowego;

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **02.2 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 02.2.

2. Powierzchnia terenu: 15,47 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np.: pod wiatami i plandekami);

4) budynki zamieszkania zbiorowego;

5) budynki usługowe i handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 500 m^2; wykluczenie to nie dotyczy budynków związanych z przeznaczeniem produkcyjnym.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) części terenu w granicach wyznaczonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczone literami „d", „e" i „f", jak na rysunku planu, obejmują obszary historycznie występującej zabudowy – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 5 lit. d, e, f, pkt 6, 8, ust. 11 pkt 4, ust. 18 pkt 5;

2) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11;

3) ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący się z drogą dojazdową 05.1 KDD.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu; linia zabudowy dotyczy również tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem:

   a) w linii rozgraniczającej z terenem 05.1 KDD oraz w linii będącej przedłużeniem południowej elewacji budynku przy ul. Płońskiej 10,

   b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.1 KP,

c) od strony wschodniej granicy planu,

d) na liniach podziału wewnętrznego wyznaczających obszar oznaczony na rysunku planu literą „c";

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 8:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu – 50%,

b) dla pozostałego obszaru – 10% ;

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

5) wysokość zabudowy:

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

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 20 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 20 m,

b) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b", jak na rysunku planu:

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m,

c) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m,

d) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d", jak na rysunku planu:

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 6 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 6 m,

e) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „e", jak na rysunku planu:

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 5 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 5 m,

f) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f", jak na rysunku planu:

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 8,5 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 8,5 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy dla obiektów, o których mowa ust. 18 pkt 5:

a) maksymalna powierzchnia sumy rzutów nadziemnych części obiektów – 150 m^2,

b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części jednego obiektu – 80 m^2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f", jak na rysunku planu – dach stromy dwuspadowy o nachyleniu do 45 stopni i symetrycznym kącie nachylenia połaci.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 05.1 KDD, poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 3;

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 lub z własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji.

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

1) obiekt o wartościach kulturowych – budynek przy ul. Płońska 10, jak na rysunku planu; zasady ochrony:

   a) zachowanie historycznej bryły budynku,

   b) zachowanie historycznego materiału wykończenia elewacji,

   c) ochrona historycznego autentycznego detalu architektonicznego;

2) obiekt o wartościach kulturowych – budynek przy ul. Zagroble 2C, jak na rysunku planu; zasady ochrony: zachowanie historycznej bryły budynku;

3) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;

4) kanał (relikt dawnej cegielni) łączący stawy w terenach 07.1 ZN i 08.2 ZN z korytem rzeki, znajdujący się w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c", jak na rysunku planu; zasady ochrony: zgodnie z ust. 7 pkt 3 lit. a, ust. 11 pkt 5, ust. 18 pkt 3;

5) w zagospodarowaniu terenu należy uczytelnić przebieg historycznej drogi, o której mowa w ust. 19 pkt 6.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewo do zachowania przy wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej wegetacji;

2) wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej wegetacji cennego okazu drzewa (wierzby białej), zlokalizowanego poza granicami planu przy wjeździe na posesję przy ul. Zagroble 9a;

3) szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia wzdłuż wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu;

4) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f", jak na rysunku planu – zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu; ustala się zasady zagospodarowania:

   a) utrzymanie nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej,

   b) dopuszcza się lokalizację dojazdów;

5) część terenu w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c", jak na rysunku planu, obejmująca kanał otwarty wraz ze skarpami i roślinnością przywodną, stanowi ciąg łączący OSTAB, jak na rysunku planu;

6) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c", jak narysunku planu, należy umożliwić migracje:

a) drobnej zwierzyny od strony zbiorników wodnych w terenach 07.1 ZN i 08.2 ZN oraz wzdłuż kanału, o którym mowa w ust. 10 pkt 4,

b) zwierzyny pomiędzy obszarami wyznaczonymi liniami podziału wewnętrznego i oznaczonymi literą „b" wzdłuż przejazdów poprzecznych, o których mowa w ust. 18 pkt 3 lit. b;

7) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

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

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków pod nr AZP 12-45/17 – 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;

2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego;

2) budynki w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 17 pkt 2, wymagają wyposażenia w zabezpieczenia przeciwpowodziowe do poziomu rzędnej 0,7 m powyżej zwierciadła wody stuletniej;

3) istniejący kanał otwarty, znajdujący się w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c", jak na rysunku planu:

a) należy zachować otwarte koryto wód oraz umożliwić dostęp dla celów eksploatacyjnych,

b) dopuszcza się urządzenie maksymalnie dwóch przejazdów poprzecznych,

c) należy zapewnić możliwość odprowadzania wód opadowych i drenażowych do kanału;

4) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c", jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budynków;

5) na obszarach wyznaczonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczonych literami „d", „e", jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji budynków z wyłączeniem obiektów magazynowych;

6) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

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

5) od strony północnej teren sąsiaduje z wodami morskimi – rzeka Martwa Wisła; zagospodarowanie może wymagać zabezpieczenia brzegów i zabezpieczenia przeciwpowodziowego;

6) w północno-wschodniej części terenu przebiega historyczna droga – przebieg oznaczony cyfrą „1", jak na rysunku planu.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO **03.3 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 03.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,83 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np.: pod wiatami i plandekami);

4) budynki zamieszkania zbiorowego;

5) budynki usługowe i handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 500 m^2; wykluczenie to nie dotyczy budynków związanych z przeznaczeniem produkcyjnym.

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, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w linii rozgraniczającej z terenem 05.1 KDD, jak na rysunku planu;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

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

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m,

b) dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 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 dojazdowej 05.1 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 lub z własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

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.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków pod nr AZP 12-45/17 – 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;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% oraz między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego;

2) budynki w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 17 pkt 2, wymagają wyposażenia w zabezpieczenia przeciwpowodziowe do poziomu rzędnej 0,7 m powyżej zwierciadła wody stuletniej;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

4) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska i ostoje.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO **04.4 U-P** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 04.4.

2. Powierzchnia terenu: 0,73 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np.: pod wiatami i plandekami);

4) budynki zamieszkania zbiorowego;

5) budynki usługowe i handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 500 m^2; wykluczenie to nie dotyczy budynków związanych z przeznaczeniem produkcyjnym.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) część terenu w granicach wyznaczonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczona literą „a", jak na rysunku planu, obejmuje obszar historycznie występującej zabudowy – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 5 lit. a i pkt 6, ust. 18 pkt 4;

2) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu; linia zabudowy dotyczy również tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem:

a) w linii rozgraniczającej z terenem 05.1 KDD,

b) w linii elewacji wschodniej budynku Zagroble 1A, 1B oraz co najmniej 6 m od wschodniej granicy planu;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;

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

5) wysokość zabudowy:

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

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 5 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 5 m,

b) na obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „b", jak na rysunku planu:

- dla budynków: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m,

- dla budowli: minimalna – dowolna, maksymalna – 25 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy dla obiektów, o których mowa ust. 18 pkt 4:

a) maksymalna powierzchnia sumy rzutów nadziemnych części obiektów – 150 m^2,

b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części jednego obiektu – 80 m^2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 05.1 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 lub z własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

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, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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: obiekt o wartościach kulturowych – budynek przy ul. Zagroble 1A, 1B, 1C, jak na rysunku planu; zasady ochrony: zachowanie historycznej bryły budynku.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

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

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) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego;

2) budynki w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 17 pkt 1, wymagają wyposażenia w zabezpieczenia przeciwpowodziowe do poziomu rzędnej 0,7 m powyżej zwierciadła wody stuletniej;

3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

4) na obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „a", jak na rysunku planu: zakaz lokalizacji budynków z wyłączeniem obiektów magazynowych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

4) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska i ostoje.

§ **12.** KARTA TERENU OZNACZONEGO **05.1 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 25 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 Zagroble (poza wschodnią granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 1.

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

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

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rehabilitacji: 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;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 7.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków pod nr AZP 12-45/17 – 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;

2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

4) przez teren przebiega historyczny kanał łączący staw (relikt dawnej cegielni) z korytem rzeki.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO **06.1 KP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KP teren komunikacji pieszo-rowerowej:

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 dojazdowej 05.1 KDD, od ul. Benzynowej (poza południową granicą planu) poprzez istniejącą ul. Płońską, przebiegającą po koronie wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu);

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: historyczna droga prowadząca do dawnej cegielni; zasady ochrony: zachowanie przebiegu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia wzdłuż wschodniej i zachodniej linii rozgraniczających terenów 07.1 ZN, 08.2 ZN, jak na rysunku planu; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji; dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;

3) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu.

§ **14.** KARTA TERENU OZNACZONEGO **07.1 ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 07.1.

2. Powierzchnia terenu: 6,88 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZN teren zieleni naturalnej:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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 ul. Benzynowej (poza granicami planu) poprzez istniejącą ul. Płońską, przebiegającą po koronie wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: staw (relikt dawnej cegielni); zasady ochrony zgodnie z ust. 11 pkt 2 i 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu dla zbiornika wodnego;

3) zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną;

4) wokół terenów podmokłych ograniczenie zmiany stosunków gruntowo-wodnych;

5) w zbiorniku wodnym oraz wokół niego należy zapewnić warunki rozwoju występującej roślinności.

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) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

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

5) na terenie występuje zbiornik wodny.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO **08.2 ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **1527**

1. Numer terenu: 08.2.

2. Powierzchnia terenu: 8,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZN teren zieleni naturalnej:

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

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

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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 ul. Benzynowej (poza południową granicą planu) poprzez istniejącą ul. Płońską, przebiegającą po koronie wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym w korytarzu infrastruktury technicznej w zalecanej lokalizacji.

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

1) staw (relikt dawnej cegielni); zasady ochrony zgodnie z ust 11 pkt. 2 i 3;

2) kanał łączący staw (relikt dawnej cegielni) z korytem rzeki, znajdujący się w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a", jak na rysunku planu; zasady ochrony zgodnie z ust. 18 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu dla zbiornika wodnego;

3) zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną;

4) wokół terenów podmokłych ograniczenie zmiany stosunków gruntowo-wodnych;

5) w zbiorniku wodnym oraz wokół niego należy zapewnić warunki rozwoju występującej roślinności.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa 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) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla istniejącego kanału otwartego, znajdującego się w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a", jak na rysunku planu:

1) należy zachować otwarte koryto wód oraz umożliwić dostęp dla celów eksploatacyjnych;

2) należy zapewnić możliwość odprowadzania wód opadowych i drenażowych do kanału.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) wysoki poziom wód gruntowych;

2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

3) teren w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie przemysłu rafineryjnego, położonym w rejonie ul. Elbląskiej i Benzynowej – na południowy zachód od obszaru planu oraz w zakładzie magazynującym ropę naftową, położonym przy ul. Kępnej – na północny zachód od obszaru planu;

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

5) na terenie występuje zbiornik wodny.

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

1) część graficzna – rysunek planu Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w 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).

§ 17. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk – Płonia w rejonie ulic Naftowa, Benzynowa i Płońska w mieście Gdańsku, uchwała nr L/1721/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 24.07.2006 r. Nr 77 poz. 1592).

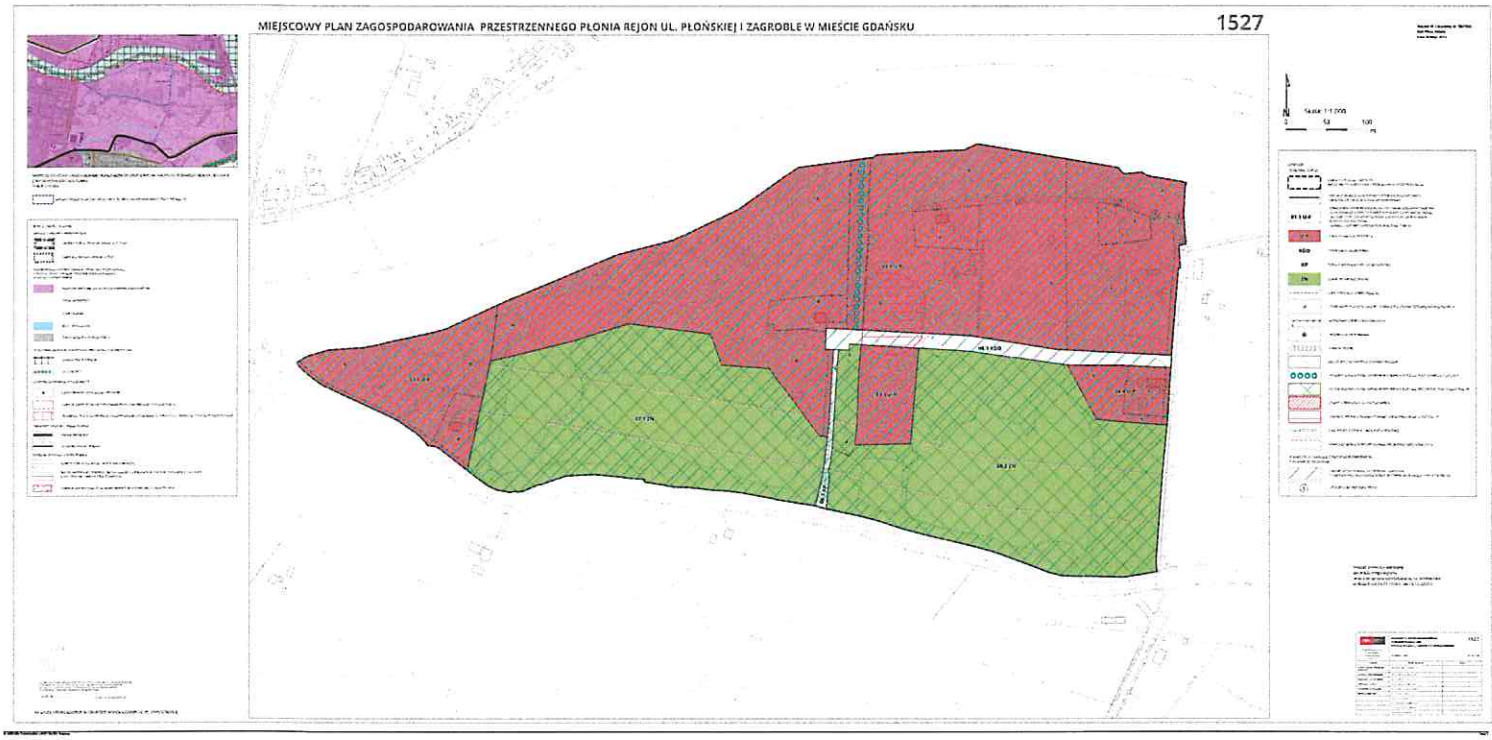
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PŁONIA REJON UL. PŁOŃSKIEJ I ZAGROBLE W MIEŚCIE GDAŃSKU

1527



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA GDAŃSKA
Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/228/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 13 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.11.2024 r. do 23.12.2024 r. W dniu 5.12.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 7.01.2025 r. do projektu planu wniesiono w jednym piśmie 1 uwagę:

Osoba fizyczna, e-mail z dnia 2.01.2025 r.,

wnosi o przesunięcie przebiegu drogi 05.1 KDD w sposób, by nie odcinała części działki nr 274/22 obr. 0300 od jej reszty i poprowadzenie tej drogi wzdłuż granicy ww. działki oraz działki nr 274/15 obr. 0300.

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

Uzasadnienie:

Wprowadzona w projekcie planu zmiana przeznaczenia części terenu zlokalizowanego pomiędzy Martwą Wisłą a ul. Płońską (poza południową granicą planu), w tym dla działek nr 274/13 i 274/22 obr. 0300, z zieleni krajobrazowo-ekologicznej na usługi lub produkcję (tereny 02.2 U-P, 03.3 U-P oraz 04.4 U-P), wymaga również zmian w obsłudze komunikacyjnej i dlatego wprowadzono nową drogę (05.1 KDD).

Ulica Płońska (zlokalizowana poza południową granicą planu) przebiega po koronie istniejącego wału przeciwpowodziowego, co uniemożliwia jej rozbudowę – w związku z powyższym nie jest możliwa obsługa komunikacyjna nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem tej ulicy. W ramach prac projektowych przeanalizowano obsługę komunikacyjną omawianego obszaru w powiązaniu z układem zewnętrznym – poprzez skrzyżowanie z ul. Zagroble, przebiegającą poza wschodnią granicą obszaru planu. Ustalony w projekcie planu teren drogi dojazdowej 05.1 KDD stanowić będzie uzupełnienie systemu dróg publicznych, z którego zapewniony będzie dostęp do nowych terenów 02.0 U-P, 03.3 U-P i 04.4 U-P. Wyznaczone w projekcie planu linie rozgraniczające teren tej drogi zostały poprowadzone tak, by zabezpieczyć możliwość wykonania drogi publicznej zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi, zapewniając tym samym odpowiednią geometrię drogi do obsługi nowych terenów inwestycyjnych produkcyjnych lub usługowych.

Jednocześnie granice terenu 05.1 KDD zostały wyznaczone w sposób uwzględniający obszar cenny przyrodniczo, obejmujący zbiorniki wodne (teren 08.2 ZN) o ustalonym w projekcie planu przeznaczeniu zieleni naturalnej.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/228/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 13 lutego 2025 r.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

Karta terenu nr 05.1 KDD teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania i uzbrojeniem – odcinek o długości około 410 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 XIII/228/25

Rady Miasta Gdańska

z dnia 13 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w mieście Gdańsku

(nr planu 1527)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIX/1479/23 Rady Miasta Gdańska z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu o powierzchni ok. 35,1 ha znajduje się w przemysłowej, południowo-wschodniej części miasta, w dzielnicy Rudniki, na Płoni między ulicą Płońską, ulicą Zagroble a brzegiem Martwej Wisły – stanowi międzywale Martwej Wisły.

Obszar położny jest w granicach administracyjnych portu morskiego w Gdańsku.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia produkcyjno-usługowego, w tym dopuszczenia lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), m. in. wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk - Płonia w rejonie ulic Naftowa, Benzynowa i Płońska w mieście Gdańsku z 2006 r. (nr 1507), który ustala przeznaczenie pod zieleń krajobrazowo-ekologiczną – międzywale (teren 013-64). Cały teren został objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Istniejąca zabudowa zagrodowa oraz budynki mieszkalne zostały uznane za sposób zagospodarowania zgodny z planem. Dostępność drogowa została ustalona z ul. Zagroble, a istniejąca ul. Płońska (przebiegająca na koronie wału przeciwpowodziowego) uznana jako zgodny z planem sposób zagospodarowania.

W obowiązującym planie wskazany został korytarz infrastruktury technicznej, gdzie zaleca się prowadzić rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i jej produktów oraz rurociągi gazowe.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar stanowi międzywale na południowym brzegu Martwej Wisły, na którym znajduje się kilka zespołów zabudowy. W południowej części wyróżniają się dwa zbiorniki wodne o powierzchniach: ok. 4,39 ha (zbiornik zachodni) i 5,28 ha (zbiornik wschodni), z bogatą roślinnością hydrogeniczną, które powstały na skutek zaprzestania eksploatacji gliny na początku XIX w. Zbiorniki te połączone są z wodami Martwej Wisły poprzez kanał przebiegający w środkowej części obszaru objętego planem.

Część terenu jest nadal użytkowana jako łąki i pola uprawne, zaś pozostały obszar to nieużytki porolne z zadrzewieniami i zakrzaczeniami. Po obu stronach ul. Zagroble (poza wschodnią granicą planu) rosną okazałe wierzby białe, charakterystyczne dla kulturowego krajobrazu Żuław.

Ulica Płońska, przebiegająca poza południową granicą planu na koronie wału przeciwpowodziowego, zapewnia obsługę komunikacyjną obszaru planu od strony centrum Gdańska i miejscowości Wiślinka w gminie Pruszcz Gdański.

Istniejąca zabudowa to pięć niewielkich zagród, które tworzą budynki mieszkalne i gospodarcze, przekształcających się w zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną. Przy ul. Płońskiej 10 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdują się trzy lokale komunalne.

Na terenie nieruchomości przy ul. Płońskiej 4 w zachodniej części obszaru planu, znajduje się przedsiębiorstwo usługowe prowadzące działalność w zakresie wykonawstwa robót hydrotechnicznych i podwodnych. Na wodach Martwej Wisły (poza granicami planu) cumują jednostki pływające ze specjalistycznym sprzętem do prowadzenia prac hydrotechnicznych dla potrzeb tego przedsiębiorstwa.

W centralnej części obszaru znajduje się niewielki obiekt infrastruktury technicznej zakładu rafineryjnego, położnego w sąsiedztwie obszaru planu.

Grunty stanowią własność prywatną i Gminy Miasta Gdańska oraz w niewielkiej części – Skarbu Państwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja przemysłowo-usługowo-składowa oraz portowa w ramach obszaru funkcjonującego jako brama gospodarcza PORT w rejonie portu morskiego.

Dynamizacja funkcji portowych wiąże się przede wszystkim z rozwojem: „baz przeładunkowych, baz logistycznych oraz przemysłu stoczniowego i innych branż przemysłu przetwórczego o orientacji portowej, (...) usług, tworzenie wolnych obszarów celnych. Inwestycyjne wykorzystanie rezerw terenowych portu oraz obszarów morskich będzie ważnym czynnikiem wzrostu i wyrazem aktywności gospodarczej miasta. Rozwój funkcji portowo-przemysłowej powinien następować (...) w rejonie Płoni wzdłuż Martwej Wisły celem lepszego wykorzystania nadwodnego położenia dla działalności gospodarczej związanej m.in. z reaktywacją żeglugi towarowej." (str. 219 SUIKZP Miasta Gdańska)

W zakresie lokalizacji urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym elektrowni o mocy przekraczającej 100 kW, dla obszaru planu w Studium wskazano możliwość lokalizacji:

- instalacji zużywających hydroenergię, energię geotermalną oraz instalacje aerotermalne i słoneczne zintegrowane z budynkiem,
- elektrowni wiatrowych bez ograniczenia wysokości ich konstrukcji,
- instalacji słonecznych wolno stojących – jako część obszaru wyznaczonego w studium, obejmującego teren na południe od rz. Martwej Wisły,
- instalacji na biogaz, biomasę, biopłyny i odpady, przy czym biogazownie o mocy powyżej 0,5 MW (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) na szczególnych zasadach.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów inwestycyjnych jako tereny usług lub produkcji odpowiada w pełni kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie narusza jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w planie zostały zrealizowane z uwzględnieniem potencjału wynikającego z położenia z bezpośrednim dostępem do szlaku wodnego na Martwej Wiśle.

W terenach inwestycyjnych (01.1 U-P, 02.2 U-P, 03.3 U-P, 04.4 U-P) ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz maksymalną wysokość i nadziemną intensywność zabudowy, które kształtują układ urbanistyczny przyszłej zabudowy w oparciu o analizy istniejącego zagospodarowania produkcyjno-usługowego w portowej części miasta.

Dla fragmentów obszaru o wysokim potencjale przyrodniczym w południowej części obszaru planu, ustalono przeznaczenie ZN – zieleń naturalna, uwzględniając istniejący stan renaturalizacji zalanych wodą wyrobisk, pozostałych po XIX wiecznych cegielniach. Teren komunikacji pieszo-rowerowej (06.1 KP) wyznaczono w granicach istniejącej historycznej drogi, z zachowaniem istniejących szpalerów drzew.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego, sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko.

Plan wprowadza różnego rodzaju zasady ochrony dla istniejących, wyróżniających się elementów przyrody, m. in. zadrzewione i zakrzewione oraz pokryte wodami grunty w południowej części objęto przeznaczeniem zieleni naturalnej (tereny 07.1 ZN i 08.2 ZN). Dla skupisk zieleni w otoczeniu zespołu zabudowy przy ul. Zagroble 2 (w terenie 02.2 U-P) wyznaczono w planie obszar zieleni do utrzymania. Dwa istniejące drzewa (w terenach 02.2 U-P i 06.1 KP) wskazane zostały do zachowania z zagospodarowaniem wokół nich zapewniającym ich naturalna wegetację, podobnie jak wokół drzewa – wierzby białej, rosnącej w sąsiedztwie wschodniej granicy planu.

Historyczne szpalery drzew wzdłuż północnej odnogi ul. Zagroble (w terenie 02.2 U-P) oraz po obu stronach dojazdu do zespołu zabudowy w centralnej części obszaru planu (ul. Płońska 10), wskazane zostały do zachowania i uzupełnienia nowymi nasadzeniami.

Do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) zostały włączone dwa tereny o przeznaczeniu zieleni naturalnej 07.1 ZN i 08.2 ZN (jako płat strukturalny) oraz fragment terenu 02.2 U-P, który został wydzielony liniami wewnętrznego podziału z kanałem wodnym otwartym, łączącym staw (w terenie 08.2 ZN) z wodami Martwej Wisły (poza planem) – jako ciąg łączący OSTAB.

Na terenie objętym planem mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska i ostoje.

Ponadto, dla terenów inwestycyjnych ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją w wysokości co najmniej 10%, a część tej powierzchni należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

Na obszarze występują grunty rolne, w tym również zabudowane, które zostaną przeznaczone na cele nierolnicze.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)**

W granicach brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Wyznaczone zostały granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Wprowadzono ochronę obiektów o wartościach kulturowych: domu przy ul. Płońskiej 4, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, trzech innych budynków wskazanych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, czy zachowanych reliktów dawnych cegielni funkcjonujących w XIX w., którymi są wyrobiska zalane wodą – stawy (w terenach 07.1 ZN i 08.2 ZN) i kanał (w terenie 02.2 U-P).

Ustalono zasady kształtowania nowego zagospodarowania na wskazanych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pięciu fragmentach obszaru, gdzie historycznie występowała zabudowa.

Nakazano zachowanie przebiegu historycznej drogi (teren 06.1 KP), która kiedyś stanowiła dojazd do cegielni, obsadzony obustronnie drzewami.

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń przeciwopowodziowych ze względu na położenie terenów inwestycyjnych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia toksycznego, określonego w jednym z przewidywanych scenariuszy poważnej awarii przemysłowej na terenie zakładu rafineryjnego, położonego w sąsiedztwie. Zostało to uwzględnione w ramach ustalonego w planie inwestycyjnego przeznaczenia terenu, zgodnie z wytycznymi otrzymanymi od Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Komendanta Państwowej Wojewódzkiej Straży Pożarnej w Gdańsku na etapie składania wniosków do planu, a także uzyskano ich pozytywne opinie. Zamieszczono również w planie informację o położeniu w zasięgu potencjalnego zagrożenia i ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zakładzie magazynującym ropę naftową przy ul. Kępnej.

Dla ww. wyznaczonych terenów ustalony został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie dla północnej części terenu komercyjnych funkcji – usług lub produkcji wraz z odpowiednimi parametrami urbanistycznymi, umożliwiającymi zagospodarowanie obszaru z wykorzystaniem jego atrakcyjnego położenia w granicach portu morskiego, bezpośrednio nad Martwą Wisłą i z dostępem do toru wodnego, prowadzącego na wody Zatoki Gdańskiej i łączącego się ze szlakiem śródlądowym na Wiśle.

Dla całego obszaru została ustalona stawka procentowa w wysokości 30%.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)**

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez podniesienie walorów inwestycyjnych nieruchomości. Wiąże się to również z określeniem linii rozgraniczających funkcje celu publicznego – planowanego układu drogowego, który będzie realizowany na gruntach Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa oraz stanowiących własność prywatną.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji – Ośrodkiem Zamiejscowym w Gdańsku.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)**

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w planie poprzez odpowiednie ustalenia służące ochronie pozostałości krajobrazu kulturowego oraz ochronie obszarów wyróżniających się przyrodniczo (omówionych w pkt 2). Wyznaczone zostały tereny o przeznaczeniu inwestycyjnym: 01.1 U-P, 02.2 U-P, 03.3 U-P, 04.4 U-P, których zagospodarowanie zgodnie z ustalonymi parametrami umożliwi wykorzystanie potencjału ich położenia.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)**

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu, składanych przez poszczególnych zarządców infrastruktury.

Istniejące oraz ewentualnie zrealizowane w przyszłości sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Ustalony został korytarz infrastruktury technicznej, którego spójny i ciągły przebieg jest zapewniony w obowiązujących planach miejscowych dla obszaru w najbliższym sąsiedztwie (poza granicami planu).

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Zagroble (poza wschodnią granicą obszaru planu) wraz z zarezerwowanym terenem dla publicznej drogi dojazdowej (teren 05.1 KDD).

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)**

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, na stronach www. gdansk.pl i www.brg.gda.pl o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Płonia rejon ul. Płońskiej i Zagroble w Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Zostały złożone wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów, które uwzględniono w projekcie planu miejscowego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Rudniki z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu, Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w granicach portu morskiego w Gdańsku, na lewym brzegu Martwej Wisły, w sąsiedztwie zakładu rafineryjnego, działalności produkcyjnych, magazynowych dla produktów naftowych, oczyszczalni ścieków oraz licznych działalności związanych z gospodarką morską, predysponowany jest do zagospodarowania produkcyjno-usługowego. Wspomniane sąsiedztwo zakładu rafineryjnego, stanowiącego zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, istotnie ogranicza możliwości lokalizacji funkcji wrażliwych jak funkcja mieszkaniowa czy usługowa.

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)**

Przyjęte ustalenia dotyczące przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dostęp do publicznego transportu zbiorowego – przystanki autobusu miejskiego w dwóch kierunkach znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszaru planu (przy ul. Płońskiej).

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)**

Na obszarze zostały wyznaczone dwa tereny komunikacyjne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: teren drogi dojazdowej 05.1 KDD, w którego liniach rozgraniczających przewidziano możliwość urządzenia chodnika dla pieszych, a ruch rowerowy odbywać się może na zasadach ogólnych oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 06.1 KP.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)**

Obszar planu znajduje się pomiędzy zakładem rafineryjnym a zespołem zabudowy dawnej wsi Płonia Wielka, skupionym wzdłuż ul. Zagroble, przy czym istniejąca zabudowa we wschodnim fragmencie obszaru planu stanowi część istniejącej struktury tego zespołu. Na pozostałej części obszaru istniejąca zabudowa występuje w formie rozproszonej. Nowe zagospodarowanie, które może powstać na wyznaczonych w planie terenach inwestycyjnych o przeznaczeniu usług lub produkcji, będzie stanowiło kontynuację istniejącej struktury produkcyjnej i usługowej w tej części miasta.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Sporządzany plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018 - 2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu wyznaczają funkcje celu publicznego na obszarze 0,89 ha gruntów i są to tereny: drogi dojazdowej (05.1 KDD) oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (06.1 KP). Dodatkowo projekt planu wyznacza ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji o dł. ok 115 m. Cele publiczne na gruntach innych niż gminne dotyczą 0,34 ha gruntów prywatnych i 0,03 ha gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych pod drogę dojazdową. Grunty te wskazane są do wykupu przez Gminę Miasta Gdańska.

Inwestycje publiczne dotyczą: urządzenia publicznej drogi dojazdowej 05.1 KDD o pow. terenu ok. 0,75 ha, urządzenia terenu komunikacji pieszo-jezdnej w terenie funkcyjnym 02.2 U-P o pow. terenu 575 m^2 oraz budowy niezbędnych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej, w tym: gminnych wodociągów, kanalizacji sanitarnej oraz ewentualnej kanalizacji deszczowej.

Tereny inwestycyjne wyznaczone w projekcie planu to tereny 01.1 U-P, 02.2 U-P, 03.3 U-P, 04.4 U-P o przeznaczeniu na funkcje usługowe lub produkcyjne, o łącznej pow. ok. 19,3 ha, z tego ok. 9,5 ha stanowią nieruchomości gminne.

Ewentualne zwiększenie dochodów gminy (wpływy do budżetu miasta) wynikają z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 9,5 ha, przeznaczonych na funkcje usługowe lub produkcyjne oraz ze wzrostu wpływów z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Nowe zagospodarowanie wiązać się będzie z powstaniem nowych miejsc pracy.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.11.2024 r. do 23.12.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 5 grudnia 2024 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięło udział osiem osób.

W ustawowym terminie, tj. do 7.01.2025 r. do projektu planu wniesiono w jednym piśmie jedną uwagę, która została rozpatrzona zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214, z 2024 r.

poz. 1907) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiór danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska
KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Ilona Bogdańska
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Joanna Jankowska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. Joanna Zielińska
dr Justyna Wieczerzak
mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna
mgr inż. arch. Marta Jedlikowska
mgr inż. Michał Kozłowski

Wnioskodawca:
PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:
projekt oceniony
uzgodniono
Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 20.01.25r.

Sporządziła:
Joanna Jankowska
Joanna Jankowska
.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek
.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska
.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Jańczarek