



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 marca 2025 r.

Poz. 953

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 11.03.2025 13:09:49



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) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk

z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała 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 połąć nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połąć – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połąci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połąciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połąci 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 ciek 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 połąci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połąci, 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) **zielen 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, zielen 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 zielen 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 m²; 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 ład 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 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części jednego obiektu – 80 m²;
- 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 zabytków 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 – szczególne 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 m²; 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 ład 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 m²,
- b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części jednego obiektu – 80 m²;

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. Płomska 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 uczynić 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 vegetacji;
- 2) wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej vegetacji 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 na rysunku 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 m²; 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 ład 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 m²; 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 ład 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 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części jednego obiektu – 80 m²;
- 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 ład 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 vegetacji 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 vegetacji; 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 ład 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 ład 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).

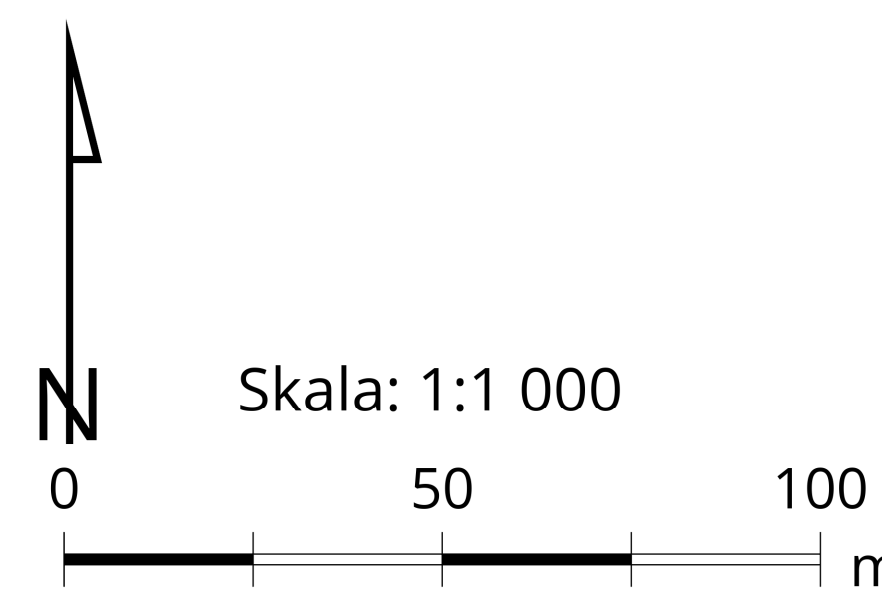
§ 17. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk – Płonia w rejonie ulic Naftowa, Benzynowa i Płońska w mieście Gdańsku, uchwała nr L/1721/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 24.07.2006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

1527



①

1527

[illegible]

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) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

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