



GDAŃSKIE  
WARSZTATY  
PROJEKTOWE



Biuro Rozwoju  
Gdańska

# STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę MPZP

GDAŃSK 2022





# STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

## ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ MPZP

Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska:  
Generalny projektant - Edyta Damszel-Turek

Zespół autorski:  
Adrianna Chramęga  
Sylwia Możejko  
Jolanta Florczyk  
Irena Grzywacz  
Dorota Kucharczak  
Krzysztof Krzemiński

Współpraca:  
Mateusz Żuk  
Marek Laskowski

Opracowanie graficzne:  
Mateusz Sylwestrzak  
Natalia Biedrzycka

Okładka:  
Fot. Dominik Paszliński





## Spis treści

1. Wstęp	6
2. Wnioski inwestorów w kontekście ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP)	8
2.1. Wnioski o sporządzenie lub zmianę MPZP	8
2.2. Struktura planistyczna w obszarze PAG	10
2.3. Maksymalna intensywność zabudowy w MPZP	12
2.4. Maksymalna wysokość zabudowy w MPZP	14
2.5. Maksymalny procent pokrycia działki zabudową w MPZP	16
2.6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w MPZP	18
2.7. Błękitno-zielona infrastruktura w kontekście ustaleń MPZP	20
3. Wnioski inwestorów w krajobrazie miasta – widoki	22
3.1. Widok kontrolny ze wzgórza Pacholek, w kierunku Oliwy	22
3.2. Widok kontrolny z rejonu Zbiornika Sobieski, w kierunku centrum Wrzeszcza	24
3.3. Widok kontrolny z przystanku PKM Strzyża, w kierunku Wrzeszcza	26
3.4. Widok kontrolny z przystanku PKM Strzyża, w kierunku Oliwy	28
4. Wnioski inwestorów w krajobrazie miasta – przekroje	30
4.1. Przekrój A-A Oliwa: rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii	30
4.2. Przekrój B-B Wrzeszcz: rejon centrum handlowego Manhattan	32
4.3. Przekrój C-C Wrzeszcz: rejon przystanku SKM Zaspą	34
5. Zestawienie wniosków	36

# 1 Wstęp

---

Prace nad Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) podjęto zgodnie z Zarządzeniem Prezydent Miasta Gdańska nr 713/22 z dnia 15 kwietnia 2022 r., w reakcji na szereg inicjatyw inwestycyjnych proponowanych przez prywatnych inwestorów oraz dużą liczbę wniosków właścicieli nieruchomości o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach prac nad studium PAG dokonano przeglądu zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w jego granicach, analizując główne kwestie zgłaszane we wnioskach o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych; wykonano również analizę wpływu na krajobraz miejski wizji inwestorów o największym potencjale inwestycyjnym (obiektów wysokościowych), która jest jednym z elementów wyjściowych otwierających dyskusję nad wizją urbanistyczno-architektoniczną obszaru PAG.

Wnioski inwestorów, które zostały zebrane w niniejszym opracowaniu (rozdział 5) wpłynęły zarówno przed rozpoczęciem prac nad Studium, jak i w trakcie jego opracowania, do końca grudnia 2022 roku.



**Fot. 1.** Spotkanie z inwestorami, maj 2022. Fot. J. Zulewski





Fot. 2. Pasma Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Politechniki Gdańskiej. . Fot. D. Paszliński

# 2

## Wnioski inwestorów w kontekście ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

---

### 2.1. Wnioski o sporządzenie lub zmianę MPZP

W ramach PAG analizie poddano 43 wnioski o sporządzenie lub zmianę planów obowiązujących, które wpłynęły do końca grudnia 2022 roku.

Główne kwestie zgłaszane we wnioskach odnoszące się do zmian ustaleń MPZP:

- zwiększenie intensywności i wysokości zabudowy,
- realizacja obiektów wysokościowych - w tym do 200 m i bez ustalania limitu wysokości,
- funkcja mieszkaniowa na terenach usługowych i produkcyjno-usługowych,
- realizacja funkcji mieszkaniowej i ograniczenie funkcji usługowej do niezbędnego minimum,
- dogęszczenie istniejącej zabudowy w zabytkowych strukturach przestrzennych,
- bilansowanie zieleni rekreacyjnej poprzez dopuszczenie zielonych dachów.

Wykaz wniosków umieszczono w rozdziale 5. Wybrane koncepcje zabudowy wysokościowej zawarte we wnioskach inwestorów zaprezentowano poniżej.

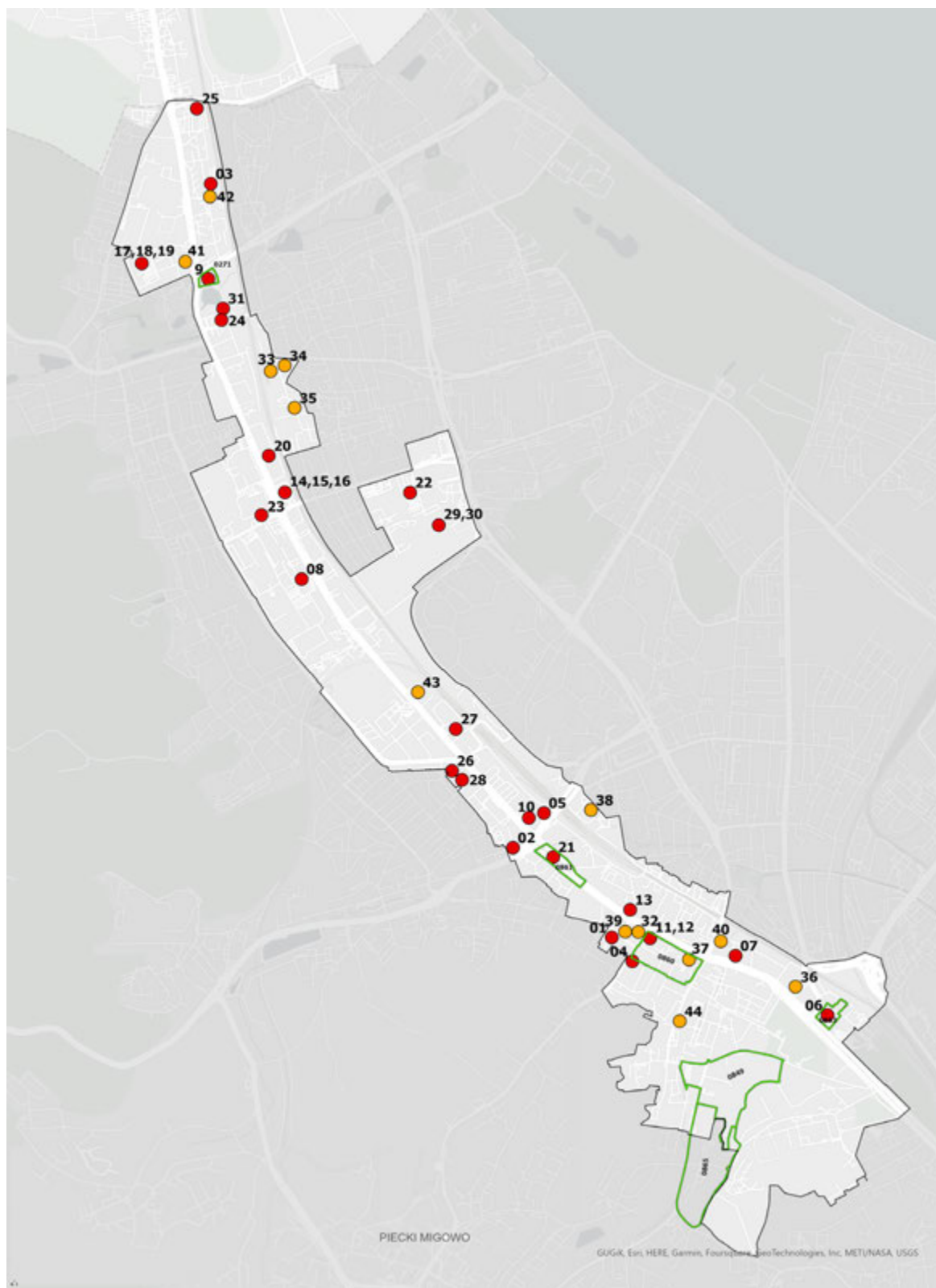



**Rys. 1.** Rejon ul. Jaśkowej Doliny (wniosek nr 4). Źródło: materiały dostarczone przez inwestora.



**Rys. 2.** Rejon ul. Grunwaldzkiej i Kościuszki (wniosek nr 10). Źródło: materiały dostarczone przez inwestora.





-  Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
-  Wnioski o sporządzenie/zmianę MPZP w trakcie procedury opracowania PAG
-  Wnioski o sporządzenie/zmianę MPZP
-  Plany w trakcie sporządzania

**Rys. 3.** Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie BRG.

## 2.2. Struktura planistyczna w obszarze PAG

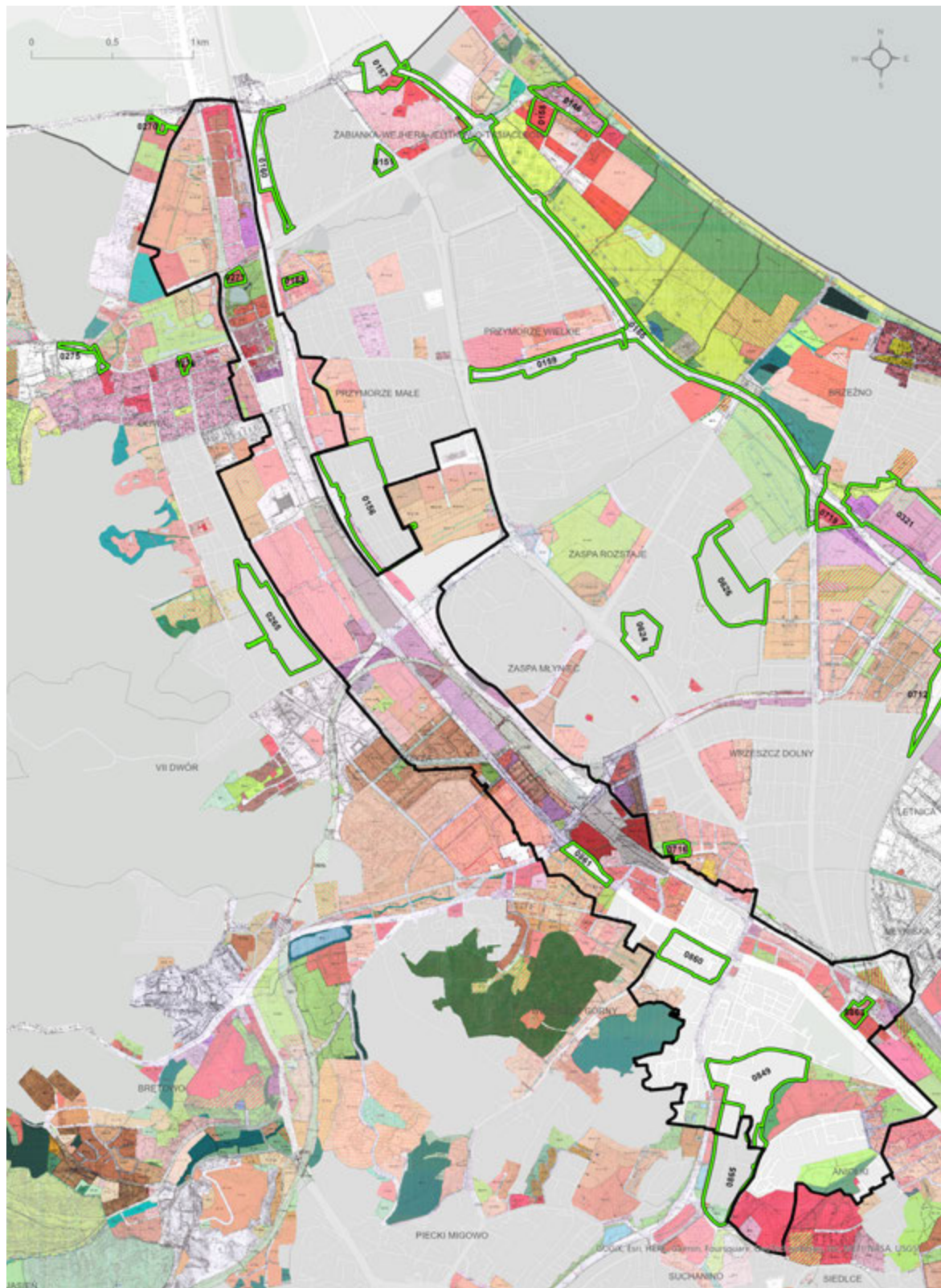
Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej w ok. 71% pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te różnią się pod względem okresu sporządzenia – najstarsze zostały uchwalone w 1998 roku, najnowsze – w 2022. Plany te powstawały w okresach obowiązywania kolejnych edycji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmieniających się przepisów prawa. Z tego powodu widoczne są różnice w poszczególnych dokumentach w zakresie szczegółowych zapisów dotyczących wskaźników i parametrów urbanistycznych, a także stosowanej symboliki i definicji użytych pojęć.

Plany miejscowe w głównej mierze ustalają przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe oraz produkcyjno-usługowe, w mniejszym stopniu mieszkaniowe. Przeznaczenie usługowe obejmuje tereny wyższych uczelni, kompleksów biurowych, centrów handlowych oraz obiektów kultury. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe to głównie obszar usytuowany pomiędzy al. Grunwaldzką a linią kolejową, obejmujący tereny produkcji oraz poprodukcyjne. Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe dominuje w planach uchwalonych po 2018 roku, co wynika m.in. z polityki miasta w zakresie zwiększenia oferty mieszkaniowej w centralnych rejonach Gdańska.

Parametry zabudowy zdefiniowane przez plany miejscowe są zróżnicowane, jednak całościowo obszar PAG charakteryzuje się stosunkowo wysokimi wskaźnikami maksymalnej intensywności i wysokości zabudowy oraz maksymalnym procentem pokrycia działki zabudową – zwłaszcza w rejonach przyległych do al. Grunwaldzkiej oraz tzw. „pasa przykolejowego”. Wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalone są na średnim poziomie, w porównaniu z resztą miasta. Część planów miejscowych nie ustala wartości granicznych dotyczących wysokości i intensywności zabudowy.

Największe zmiany funkcjonalno-przestrzenne wynikają z wniosków o największym potencjale inwestycyjnym. Są to m.in. wizje inwestorów zawarte we wnioskach dla rejonów: skrzyżowania al. Grunwaldzkiej z ul. Kołobrzeską (wnioski: 14-16), skrzyżowania ul. Kołobrzeskiej i Krynickiej (wnioski: 22, 29, 30), Galerii Handlowej City Meble (wnioski: 43 i 27), Centrum Handlowego Galeria Bałtycka (wniosek 10) oraz Centrum Handlowego Manhattan (wnioski: 32 i 39 oraz 11 i 12).

Realizacja wniosków o tak dużej skali zamierzeń inwestycyjnych i silnych formach przestrzennych wpłynie nie tylko na zmianę struktury funkcjonalno-przestrzennej i kształt panoramy miasta, ale także na obciążenie infrastruktury miasta i sieć usług publicznych.



□ Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)    □ Plany w trakcie sporządzania

**Rys. 4.** Przeznaczenie terenów według obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie BRG.



## 2.3. Maksymalna intensywność zabudowy w MPZP

Intensywność zabudowy to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji do powierzchni działki. Wskaźnik ten reguluje gęstość zabudowy i pozwala inwestorowi oszacować chłonność terenów oraz ekonomikę danej inwestycji.

Poprzez odpowiednie kształtowanie intensywności zabudowy możliwe jest wykorzystanie renty położenia w centralnej części miasta w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

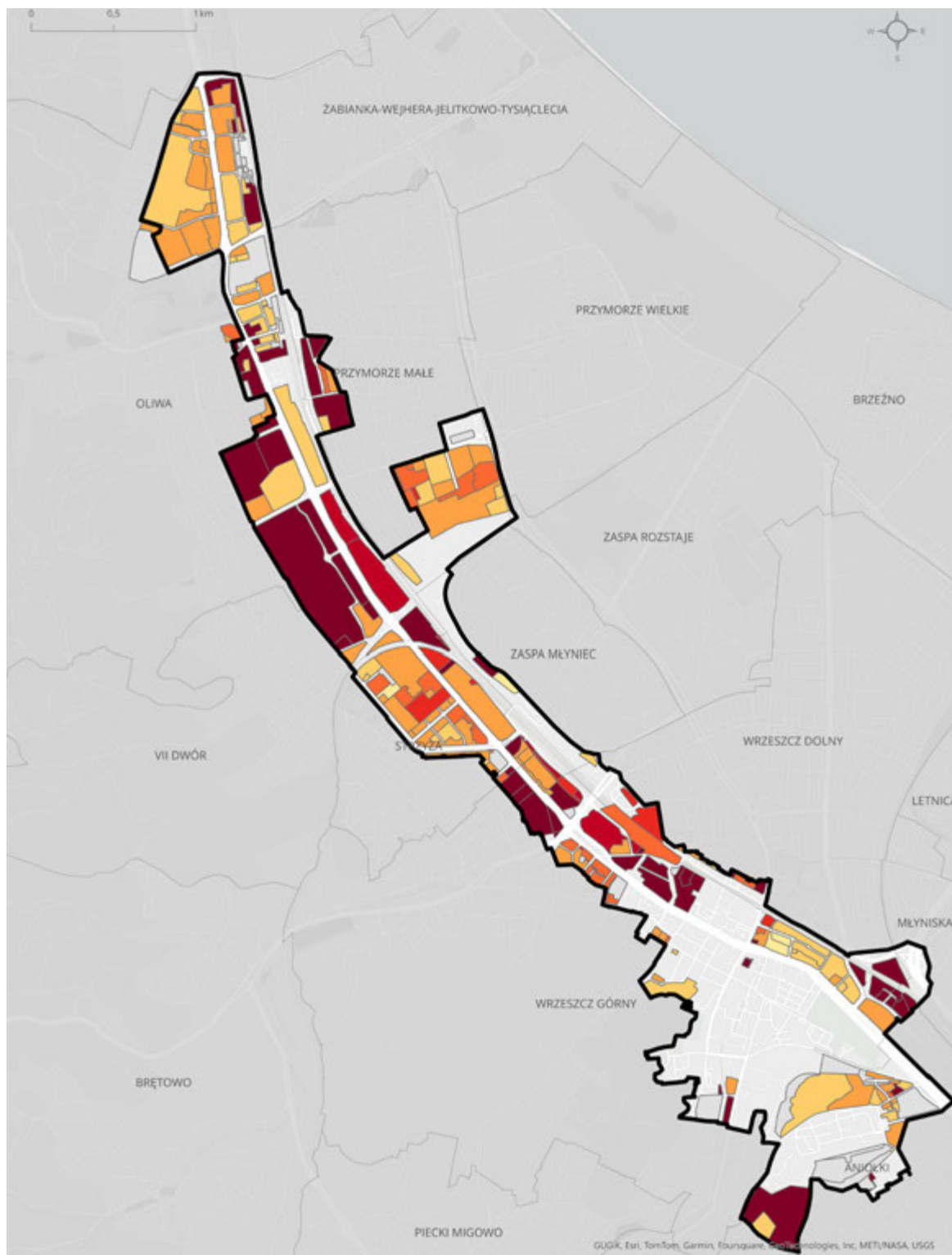
W Oliwie najwyższą intensywność zabudowy ustalono na terenach Uniwersytetu Gdańskiego oraz kompleksów biurowych: Olivia Centre (dawniej OBC), Alchemia i Arkońska Business Park. W większości są to tereny zainwestowane. Na terenie Wrzeszcza najintensywniejszą zabudowę zaplanowano wzdłuż al. Grunwaldzkiej na odcinku od al. Wojska Polskiego do ul. Marii Konopnickiej.

Na części ww. terenów nie określono górnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy. Jednak jest tam ona regulowana przez inne parametry: maksymalną wysokość, powierzchnię zabudowy oraz przez wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej.



**Fot. 3.** Pasma Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Hali Olivia, Oliwa. Fot. D. Paszliński





**Rys. 5.** Maksymalna intensywność zabudowy dopuszczona zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie BRG

## 2.4. Maksymalna wysokość zabudowy w MPZP

Wysokość zabudowy jest jednym z kluczowych aspektów kształtujących charakter Pasma Alei Grunwaldzkiej. Różnicowanie budynków pod względem wysokości, a także strategiczne i świadome lokalizowanie dominant, kształtują sylwetę miasta. W Gdańsku dokumentem regulującym kwestię położenia obiektów wysokościowych (zdefiniowanych jako obiekt budowlany charakteryzujący się wysokością minimalną 40 m oraz długością elewacji od 5 do 50 m, z wyłączeniem budowli ażurowych i smukłych, w skrócie OW) jest Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW)<sup>1</sup>.

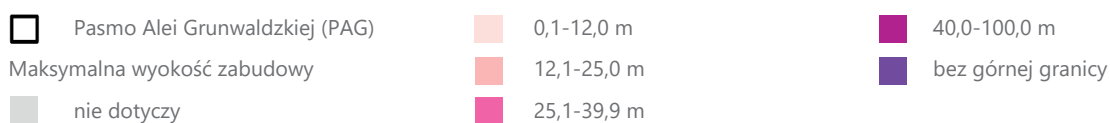
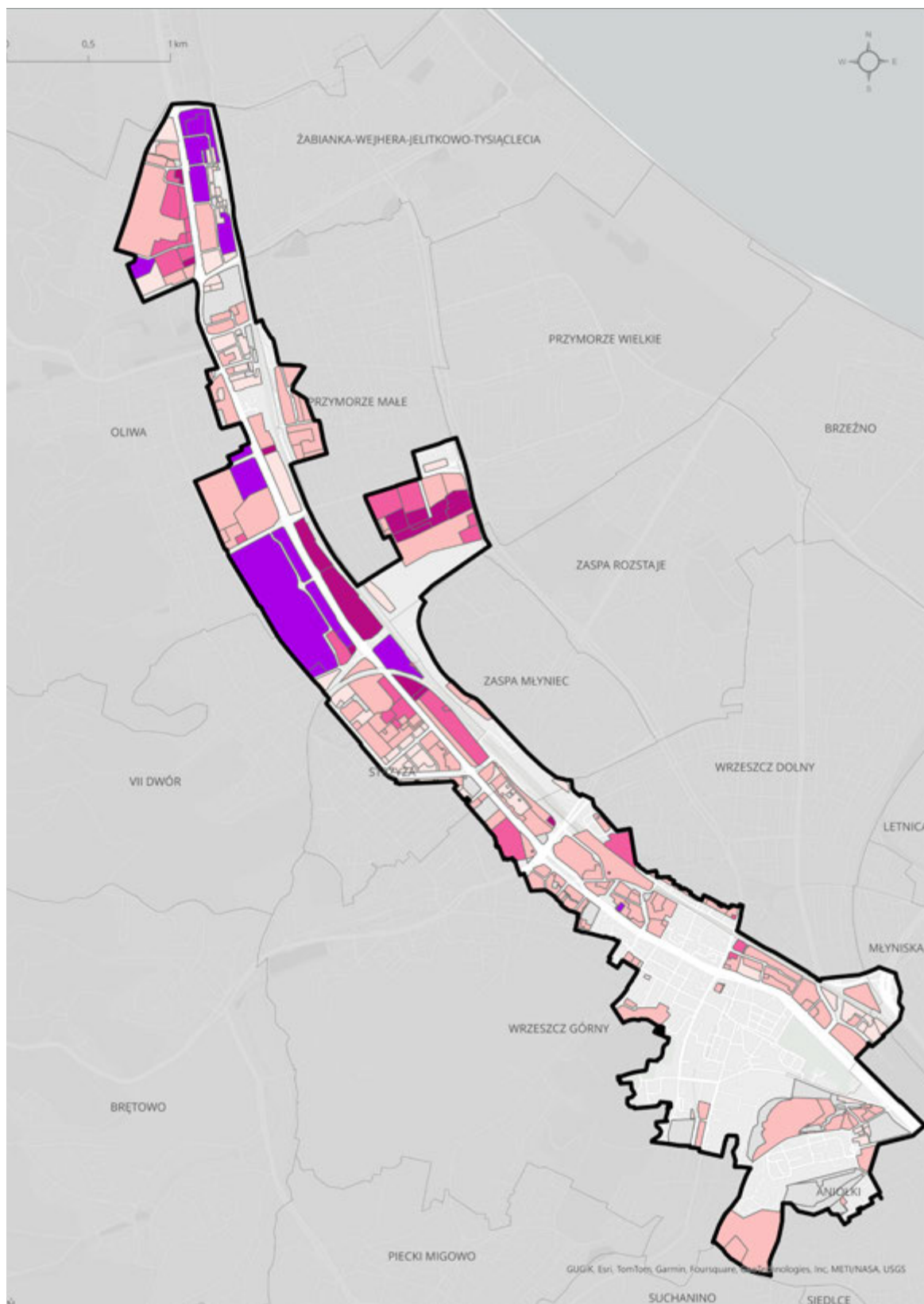
Zgodnie z rozporządzeniem<sup>2</sup> wysokość budynku „mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (...), do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu (...), bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”. Ta definicja jest stosowana w aktualnie tworzonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; są dokumenty, w których jest ona uzupełniona o określenie maksymalnej wysokości budynku wyrażonej w metrach nad poziomem morza. Wśród planów miejscowych obowiązujących na terenie PAG są również takie, które powstały wiele lat temu i stosują inne definicje lub odwołują się do otoczenia i istniejącego zagospodarowania. W sporządzonym opracowaniu wartości te zostały przeliczone i ujednolicone na rzecz analiz krajobrazowych.

Na terenie Oliwy w planach miejscowych maksymalna wysokość zabudowy jest mocno zróżnicowana. W strukturach zabudowy historycznej średnia wysokość wynosi około 20 m, w pozostałych obszarach – około 50 m. Najwyższa zabudowa jest ustalona w rejonach skrzyżowań al. Grunwaldzkiej z Drogą Zieloną, z ulicami: Derdowskiego, Kołobrzeską, Nową Abrahama. Ponadto wzdłuż al. Grunwaldzkiej w planach dopuszczone zostały dominanty wysokościowe do 40 m, w rejonach ulic: Nowej Górskiego, Opackiej i Abrahama oraz 50 m vis a vis OBC. Na części obszarów najwyższej zabudowy nie ustalono granicznej wartości maksymalnej wysokości.

Na terenie Wrzeszcza przeważa zabudowa o wysokości do 22 m. Wyższe budynki dopuszczone są głównie na terenie dzielnicy Strzyża oraz w rejonie ulic Dmowskiego i Słowackiego. Zapisy obowiązujących planów miejscowych dopuszczają budowę czterech dominant wysokościowych (powyżej 40 m): na terenie osiedla Garnizon (w rejonie skrzyżowania al. Grunwaldzkiej z ul. Słowackiego), w rejonie dworca kolejowego Gdańsk Wrzeszcz, na przedłużeniu osi ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy Placu Czerwonych Gitar (zrealizowana).

<sup>1</sup> Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXVIII/764/08 z dnia 25.09.2008

<sup>2</sup> § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225)



**Rys. 6.** Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie BRG

## 2.5. Maksymalny procent pokrycia działki zabudową w MPZP

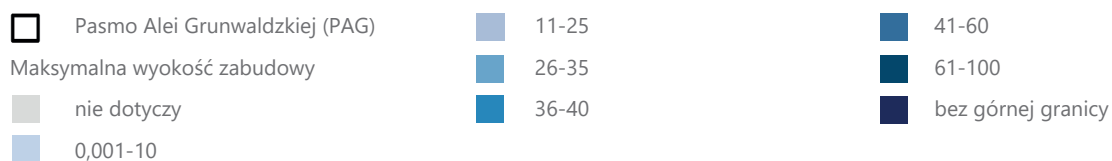
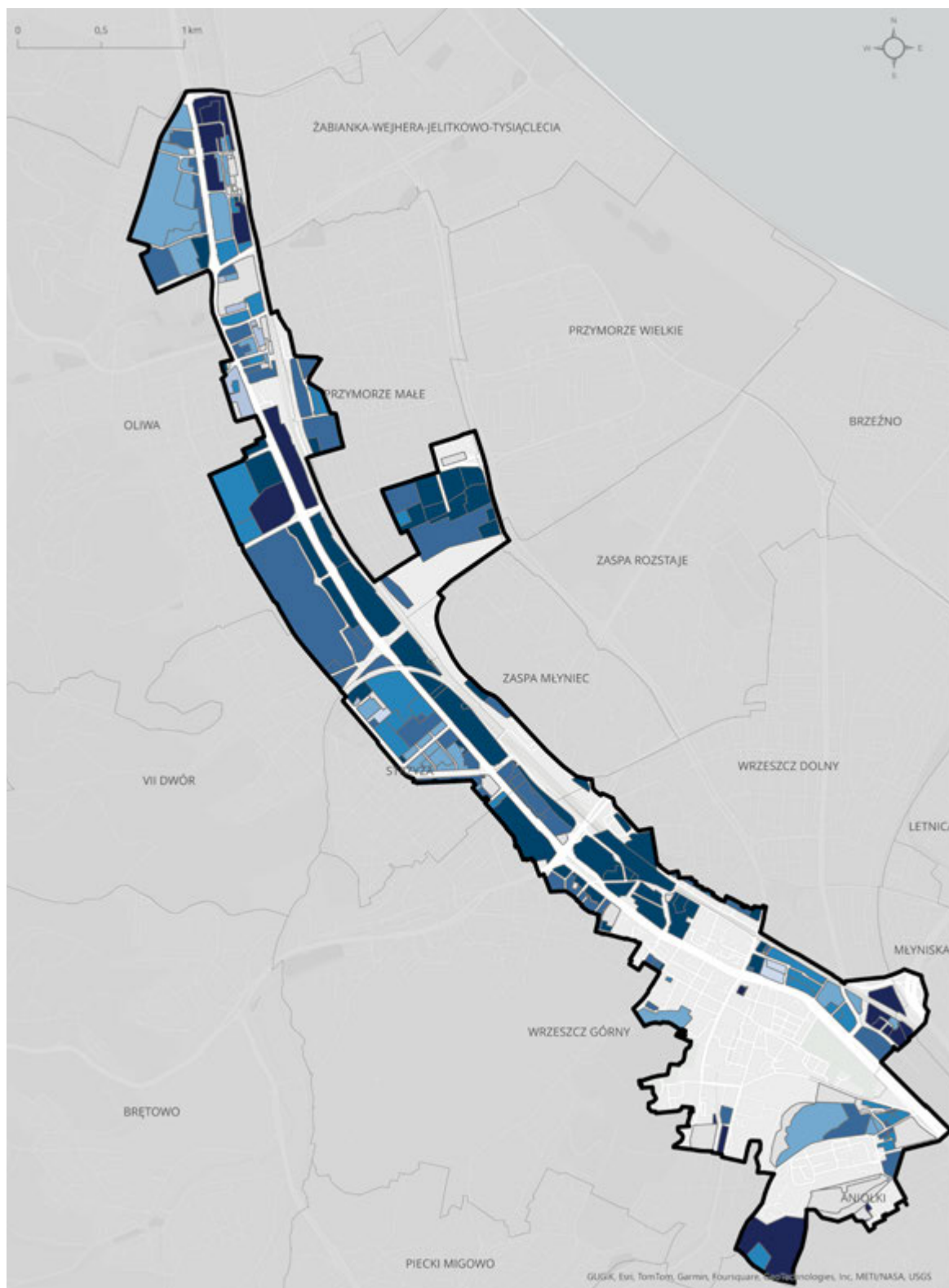
W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją. Ograniczenie powierzchni dostępnej pod zabudowę wiąże się m.in. z zabezpieczaniem terenu na obsługę komunikacyjną oraz powierzchnię biologicznie czynną.

W Paśmie Alei Grunwaldzkiej obszary o największym procencie pokrycia działki zabudową to przede wszystkim tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Działki o szczególnie wysokim maksymalnym procencie pokrycia zabudową (61-100%) znajdują się głównie w pierzejach alei Grunwaldzkiej oraz we Wrzeszczu w rejonach ulic Dmowskiego i Klonowej (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej), w Oliwie w rejonie ulic Kołobrzeskiej i Krynickiej (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej).



**Fot. 3.** Ul. Klonowa w sąsiedztwie placu Czerwonych Gitar, Wrzeszcz. Fot. D. Paszliński





**Rys. 7.** Maksymalna powierzchnia zabudowy dopuszczona zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie BRG

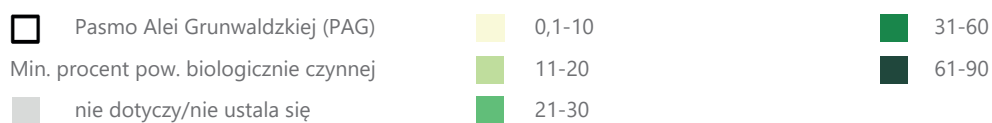
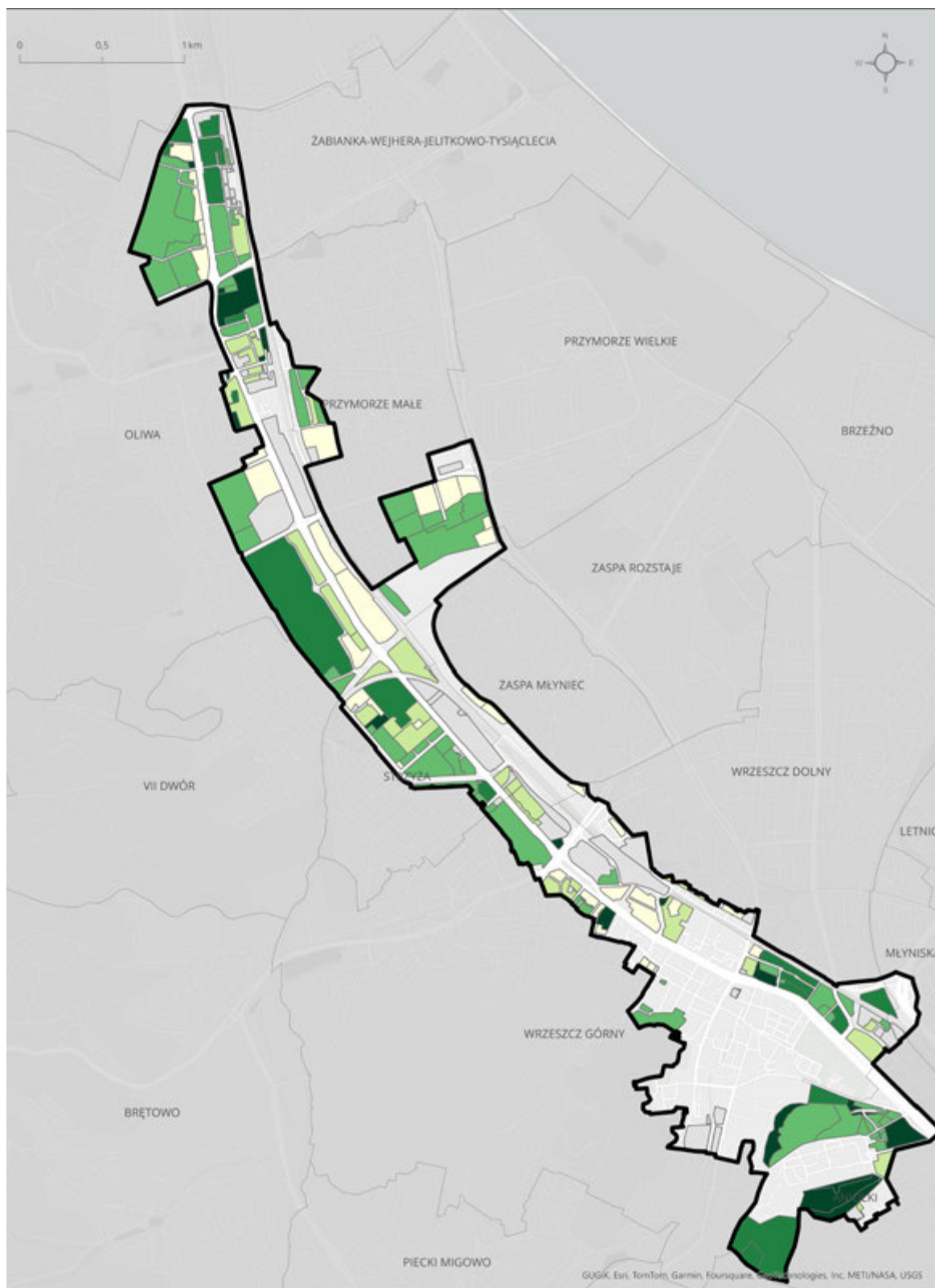
## 2.6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w MPZP

Rozpatrując zagadnienie powierzchni biologicznie czynnych (PBC) w planach miejscowych należy przede wszystkim podkreślić ich znaczenie dla miasta jako niezbędnego elementu jego funkcjonowania. Przestrzenie aktywne biologicznie pełnią wiele istotnych i niezbędnych dla życia człowieka funkcji. Wpływają na klimat miasta zmniejszając zjawisko „wyspy ciepła”, poprawiają wilgotność powietrza, pochłaniają pyłowe i gazowe zanieczyszczenia absorbując toksyczne substancje, retencjonują wody opadowe i spowalniają ich spływ; wzbogacają krajobraz podnosząc jego walory estetyczne. Pozytywnie wpływają na samopoczucie ludzi i oddziałują na nich w kojący sposób. Są także miejscem integracji i spotkań społeczności miejskiej. Z tych powodów wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest wyjątkowo istotny na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2018 r. przyjęto minimalną wartość tego wskaźnika na poziomie 20-30% na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, ponieważ realizacja tego wskaźnika w wyższym udziale procentowym okazuje się niemożliwą do spełnienia w zwartych strukturach miejskich. Powinien być on jednak kształtowany na jak najwyższym poziomie.

Na terenach mieszanych (mieszkaniowo-usługowych) wskaźnik PBC nie jest wystarczającym regulatorem, gdyż wymagania dla obu tych funkcji znacznie się różnią. Dla terenów mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną powyżej czterech mieszkań stosuje się dodatkowy współczynnik, zapewniający mieszkańcom odpowiednie warunki wypoczynku. Jest to wskaźnik przydomowej zieleni rekreacyjnej w wymiarze minimum  $0,3 \text{ m}^2/1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań lub  $0,15 \text{ m}^2/1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań dla zabudowy śródmiejskiej.

W obowiązujących planach miejscowych w granicach PAG dla terenów mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych najczęściej występujące wartości wskaźnika PBC znajdują się we wspomnianym przedziale 20-30% (np. na terenie Przymorza Małego – rejon ul. Kołobrzeskiej oraz w rejonie AWFIS jest to 30%). Nieco niższe poziomy tego wskaźnika przyjmowane były dla terenów usługowych, a najniższe dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej. Przestrzenie, w których występuje największy udział PBC to tereny zieleni urządzonej oraz obszary Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie wraz z ich otoczeniem.



**Rys. 8.** Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie BRG

## 2.7. Błękitno-zielona infrastruktura w kontekście ustaleń MPZP

W uzupełnieniu do badania wskaźników zapisanych w kartach MPZP, przeanalizowano istniejące i planowane elementy tzw. błękitno-zielonej infrastruktury<sup>1</sup>. Podstawowymi elementami strukturizującymi ten system w całym mieście są tereny położone na zewnątrz granicy Pasma Alei Grunwaldzkiej: lasy TPK i pas nadmorski. W obrębie PAG istotne są doliny potoków łączące te obszary. Tylko Potok Oliwski pozostaje odkryty w całym swym biegu i współtworzy jeden system. Pozostałe potoki mają zakryte bądź częściowo zakryte koryta, a ich doliny są terenami zainwestowanymi (Potok Graniczny, Potok Królewski) lub płyną pod drogami (Potok Strzyża, Potok Jaśkowy). Pozostałe elementy środowiska przyrodniczego to wyizolowane parki, skwery i trawniki – w związku z tym charakteryzują się one mniejszą odpornością na degradację. W granicach PAG do systemu terenów aktywnych biologicznie w Gdańsku (OSTAB)<sup>2</sup> włączono obszary zadrzewione, np. ulicy Smoluchowskiego i szpalery drzew, np. wzdłuż ulicy Wita Stwosza, ze skwerem Piłsudskiego.

Istotnym ograniczeniem w zainwestowaniu PAG jest istniejące zagrożenie powodzią terenów położonych w dolinie Potoku Strzyża. Ponadto zlewnie tego potoku oraz kolektora Kołobrzeską są obecnie przeciążone, w związku z czym w obszarach tych obowiązuje ograniczenie dla współczynnika spływu wód opadowych.

Największa koncentracja terenów zielonych na obszarze PAG znajduje się w dzielnicy Aniołki – tam też powstają zapisane w planach miejscowych parki leśne.

Uwidocznione na rys. 9 deficyty dostępu mieszkańców do terenów zieleni zostały przedstawione z uwzględnieniem obszaru zieleni urządzonej wskazanym w SUIKZP3.

W przypadku niezrealizowania powyższego zamierzenia, deficyty dostępu do zieleni wystąpią w znacznie większym zakresie. Deficytowi rejonu ul. Kołobrzeską w GPZ<sup>3</sup> nadano najwyższy priorytet podjęcia określonych działań planistycznych i inwestycyjnych w celu jego likwidacji.

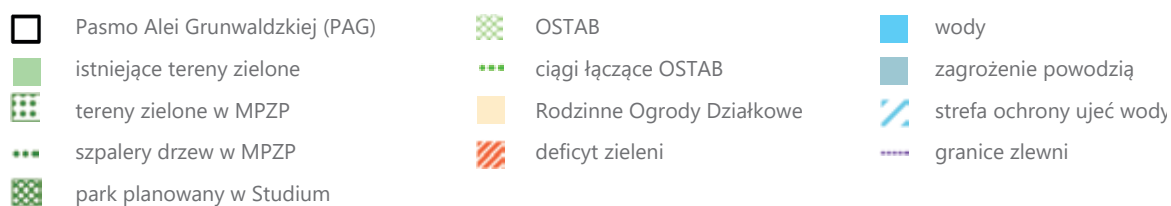
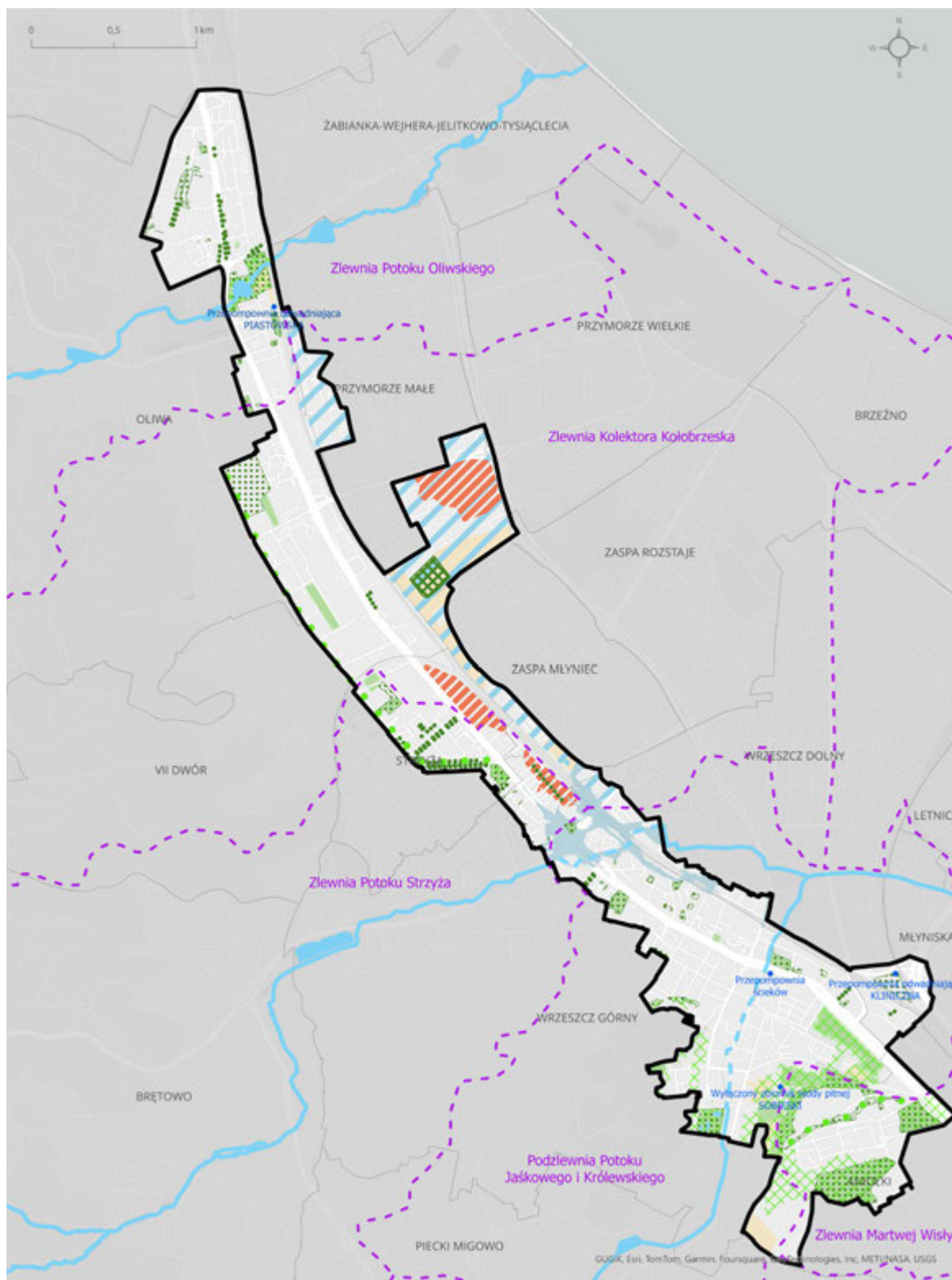
Jednym z wyzwań jest realizacja ogólnodostępnych terenów zieleni na gruntach, gdzie obecnie znajdują się Rodzinne Ogrody Działkowe (ROD). Odpowiednio zagospodarowane tereny ROD mogłyby być otwarte dla mieszkańców, jednak w obecnym kształcie, oprócz upraw i rekreacyjnych ogrodów, znajduje się tam również substandardowa zabudowa. Ponadto dostęp mieszkańców do tych terenów jest znacznie ograniczony – często możliwy tylko dla użytkowników poszczególnych działek.

<sup>3</sup> *Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta, 2022 oraz Gdańska Polityka Zieleni*

<sup>4</sup> *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk 2018 r.*

<sup>5</sup> *Gdańska Polityka Zieleni, 2023*





**Rys. 9.** Błękitno-zielona infrastruktura istniejąca i planowana na terenie PAG. Źródło: opracowanie BRG

# 3 Wnioski inwestorów w krajobrazie miasta – widoki

---

W celu zbadania oddziaływania proponowanych przez inwestorów zespołów zabudowy wysokiej na sylwetę miasta wykonano symulację struktury urbanistycznej przedmiotowego obszaru, którą pokazano w trzech kontekstach:

- zabudowy istniejącej,
- zabudowy dopuszczalnej w obowiązujących planach miejscowych,
- zabudowy na podstawie wniosków inwestorów.

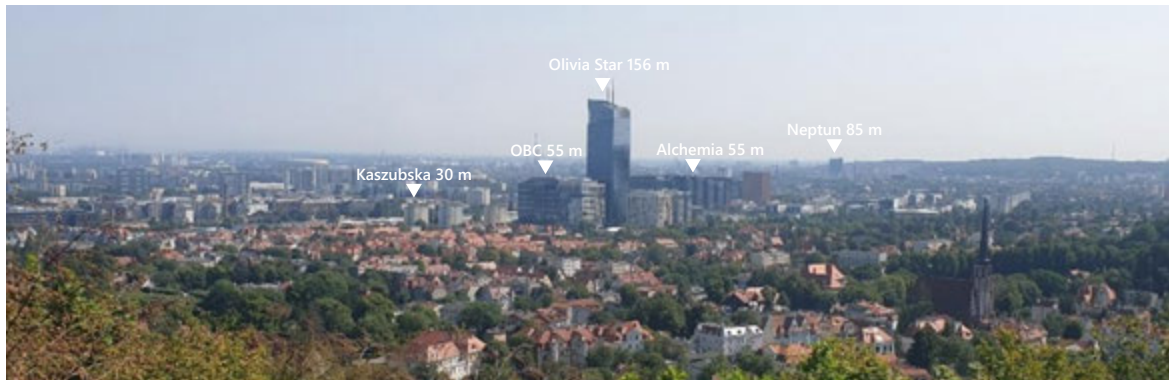
Symulacja obrazuje wnioskowaną zabudowę z następujących punktów widokowych:

- wzgórza Pacholek, w kierunku Wrzeszcza - punkt kontrolny krajobrazu miejskiego wskazany w dokumencie pt. Studium Lokalizacji Obiektów wysokościowych z 2008 r.,
- punktu widokowego przy Zbiorniku Sobieski, w kierunku Oliwy,
- przystanku PKM Strzyża, w kierunku Śródmieścia,
- przystanku PKM Strzyża, w kierunku Oliwy.

## 3.1. Widok kontrolny ze wzgórza Pacholek, w kierunku Oliwy

Obecnie dominantę wysokościową z tego widoku (Rys. 10) stanowi obiekt Olivia Star (156 m). Pozostałe budynki, wyróżniające się wysokością i wielkością kubaturą, to kompleks Alchemia oraz kompleks Olivia Centre (ok. 55 m). Obowiązujące plany miejscowe (Rys. 11) zakładają w tym obszarze zabudowę intensywną. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy w tzw. „pasie przykolejowym” na południe od Alchemii wynosi 55 m. Na terenach Uniwersytetu Gdańskiego nie posiada maksymalnej wartości granicznej. W planie miejscowym na terenie Bimetu, vis a vis Olivia Centre, wskazana jest lokalizacja dominanty wysokościowej – do 55 m. Możliwe do realizacji są również dwie dominanty wysokościowe we Wrzeszczu na rogu ul. Żołnierzy Wyklętych i al. Grunwaldzkiej (90 m) oraz na terenie Garnizonu (100 m). Ich wysokość byłaby znacząca, mimo znaczącej odległości od omawianego punktu kontrolnego.

Symulacja sporządzona na podstawie wniosków inwestorów (Rys. 12) zakłada realizację obiektów, z których najwyższe miałyby powstać w okolicach przystanku SKM Przymorze-Uniwersytet (na wizualizacji przyjęto wysokość do 160 m) oraz w rejonie stacji SKM Zaspą (do 200 m wysokości). W konsekwencji, na obszarze dzielnicy Wrzeszcz tworzy się zupełnie nowa enklawa zabudowy wysokościowej, w kontraście do biznesowego centrum Oliwy. Z kolei wnioskowana wysokość dla terenu kampusu Uniwersytetu Gdańskiego w pierzei al. Grunwaldzkiej to 12 m.



**Rys. 10.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej ze wzgórza Pachotek – stan na 2022 r. Opr. BRG



**Rys. 11.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej ze wzgórza Pachotek, uzupełniony o symulację zabudowy możliwej do realizacji na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Opr. BRG



**Rys. 12.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej ze wzgórza Pachotek, uzupełniony o symulację zabudowy na podstawie wniosków inwestorów. Opr. BRG



### 3.2. Widok kontrolny z rejonu Zbiornika Sobieski, w kierunku centrum Wrzeszcza

W krajobrazie Wrzeszcza (Rys. 13) dominanty wysokościowe stanowią: budynek biurowy Neptun (85 m) – zrealizowana dominanta wysokościowa przy Placu Czerwonych Gitar, wieżowiec Olimp (55 m), kompleks mieszkaniowy Quattro Towers przy ul. Partyzantów (55 m) oraz wieża kościoła garnizonowego pw. św. Apostołów Piotra i Pawła (55 m).

Na podstawie zapisów obowiązujących MPZP zrealizowano Biurowiec Neptun (85 m) – dominantę wysokościową przy al. Grunwaldzkiej. W zapisach planu miejscowego znajduje się także niezrealizowana dominanta na terenie węzła integracyjnego w rejonie dworca kolejowego Gdańsk Wrzeszcz (u zbiegu ulic Lendziona i Dmowskiego) o wysokości 90 m oraz planowana dominanta (100 m) na terenie osiedla Garnizon przy ul. Słowackiego, widoczna między budynkami Quattro Towers (Rys. 14).

Na wizualizacji (Rys. 15) z tego punktu kontrolnego, sporządzonej na podstawie dwóch wniosków inwestorów o największej skali zabudowy, na pierwszym plan wysuwa się wnioskowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa o zróżnicowanej wysokości od 55 do 120 m, w miejscu obecnego centrum handlowego Manhattan (tabela – wniosek nr 32). Na dalszym planie widoczna jest zabudowa wysokościowa do 200 m, w rejonie przystanku SKM Gdańsk Zaspą, w miejscu obiektów handlowych City Meble (tabela – wniosek nr 27).



**Fot. 4.** Al. Grunwaldzka w sąsiedztwie centrum handlowego Manhattan, Wrzeszcz. Fot. D. Paszliński

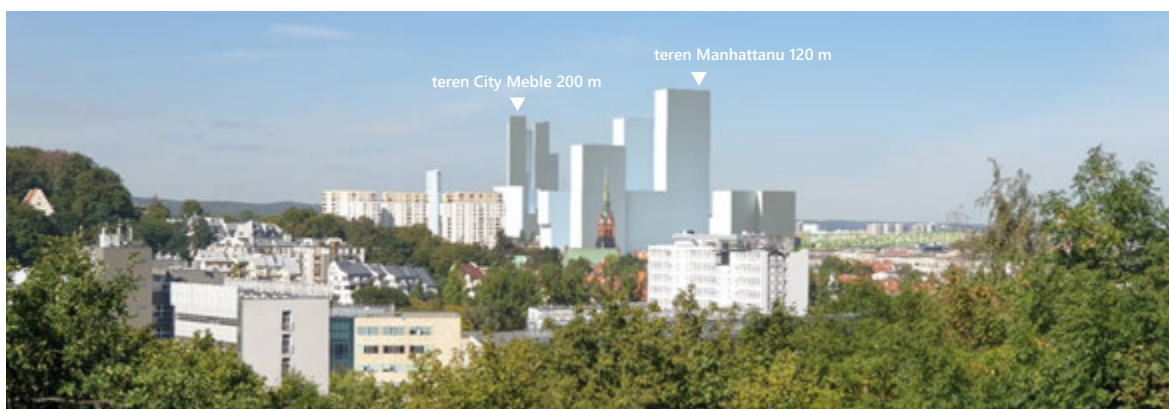




**Rys. 13.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z punktu widokowego przy Zbiorniku Sobieski – stan na 2022 r.  
Opr. BRG



**Rys. 14.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z punktu widokowego przy Zbiorniku Sobieski, uzupełniony o symulację zabudowy możliwej do realizacji na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Opr. BRG



**Rys. 15.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z punktu widokowego przy Zbiorniku Sobieski, uzupełniony o symulację zabudowy na podstawie wniosków inwestorów. Opr. BRG

### 3.3. Widok kontrolny z przystanku PKM Strzyża, w kierunku Wrzeszcza

Widok z przystanku PKM Strzyża (Rys. 16) uwidacznia na pierwszym planie zabudowę Szkolnego Schroniska Młodzieżowego przy al. Grunwaldzkiej 244. Na drugim planie widoczny jest zlokalizowany w centralnej części Wrzeszcza budynek biurowy Neptun (85 m) przy al. Grunwaldzkiej.

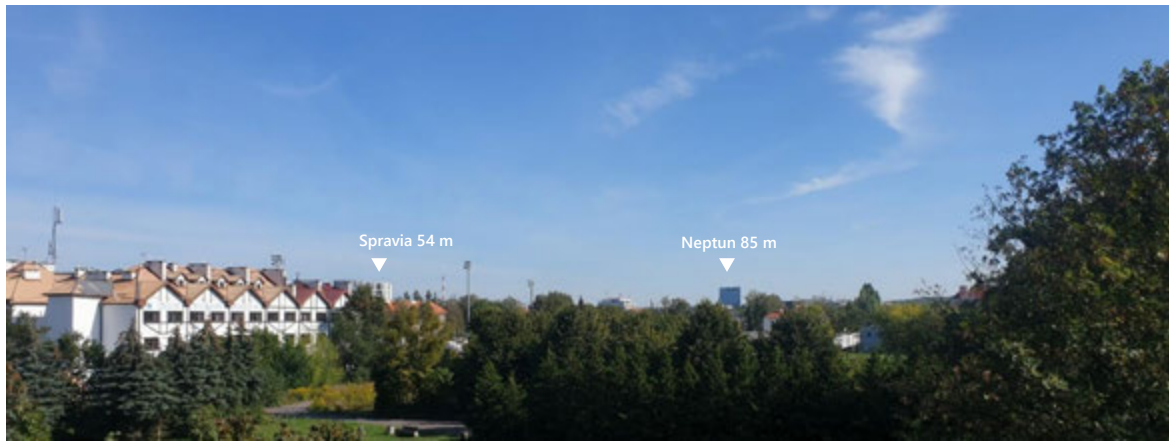
Obowiązujące plany miejscowe dopuszczają lokalizowanie budynków wysokościowych głównie w pasie pomiędzy al. Grunwaldzką a torami kolejowymi; są one widoczne na drugim planie, za Szkolnym Schroniskiem Młodzieżowym: obiekt o wysokości do 40 m w rejonie dawnej piekarni Rogalik, na narożniku al. Żołnierzy Wyklętych i torowiska oraz obiekty w rejonie dworca PKP Gdańsk Wrzeszcz (u zbiegu ulic Lendziona i Dmowskiego) o wysokości 90 m. Najwyższym zaplanowanym obiektem jest dopuszczony w planie budynek o wysokości do 100 m na terenie osiedla Garnizon (Rys. 17).

Wizualizacja sporządzona na podstawie dwóch wniosków inwestorów o największej skali zabudowy zakłada realizację obiektów wysokościowych, które miałyby powstać w rejonie przystanku SKM Zaspą, na terenie Galerii Handlowej City Meble, o wysokości do 200 m (tabela – wniosek nr 27) oraz na skrzyżowaniu al. Grunwaldzkiej i al. Żołnierzy Wyklętych o wysokości 160 m (tabela – wniosek nr 10). Dla celów porównawczych pokazano również obiekt wysokościowy po drugiej stronie al. Grunwaldzkiej, na terenie osiedla Garnizon, o wysokości 100 m (Rys. 18).



**Fot. 5.** Ciąg al. Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Galerii Bałtyckiej (skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej i al. Żołnierzy Wyklętych), Wrzeszcz. Fot. D. Paszliński





**Rys. 16.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z przystanku PKM Strzyża w kierunku Wrzeszcza – stan na 2022 r. Opr. BRG



**Rys. 17.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z przystanku PKM Strzyża w kierunku Wrzeszcza, uzupełniony o symulację zabudowy możliwej do realizacji na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Opr. BRG



**Rys. 18.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z przystanku PKM Strzyża w kierunku Wrzeszcza, uzupełniony o symulację zabudowy na podstawie wniosków inwestorów. Opr. BRG

### 3.4. Widok kontrolny z przystanku PKM Strzyża, w kierunku Oliwy

W widoku (Rys. 19) na pierwszym planie dominuje zabudowa kampusu Uniwersytetu Gdańskiego (Międzyuczelniany Wydział Biotechnologii Uniwersytetu Gdańskiego i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego) o wysokości 20 m. Na dalszym planie kompleks biurowy Alchemia (55 m) oraz biurowiec Wave (55 m). W tle widoczny jest także budynek Olivia Star (156 m).

Obowiązujące plany miejscowe dopuszczają zabudowę do 55 m na terenie tzw. „pasa przykolejowego” – w rejonie kompleksu biurowego Alchemia. Natomiast znajdujący się vis a vis obszar Uniwersytetu Gdańskiego nie ma ustalonej granicznej maksymalnej wysokości. Dla celów porównawczych na wizualizacji pokazano 55-metrową kubaturę nawiązującą skalą do kompleksu Alchemii (Rys. 20).

Nowa zabudowa na podstawie wniosków (Rys. 21) miałyby powstać w rejonie wyjścia ze stacji SKM Przymorze-Uniwersytet. Jej wysokość potencjalnie, jak wynika z wniosku, może osiągnąć nawet 160 m.

Zabudowa w rejonie kampusu Uniwersytetu Gdańskiego o wnioskowanej wysokości 12 m jest prawie niewidoczna i ma niewielki wpływ na krajobraz w tym widoku.

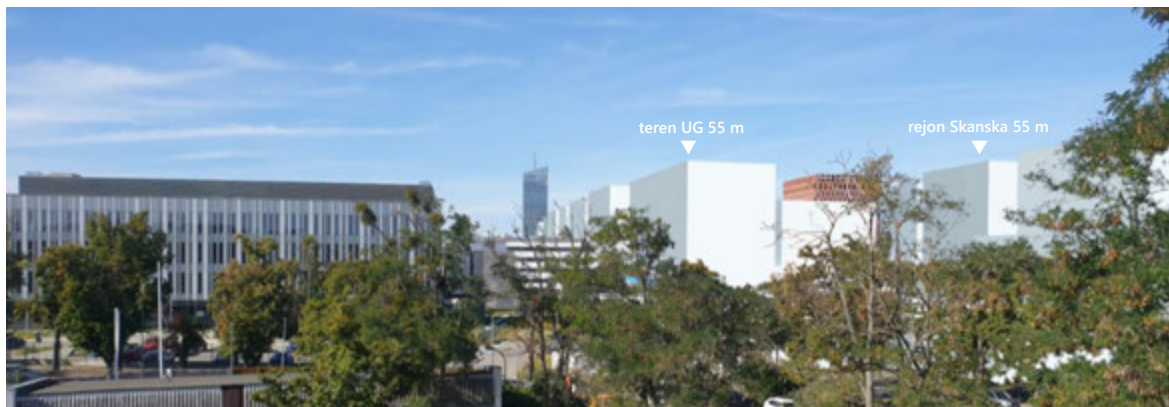


**Fot. 5.** Pasma Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Olivia Centre (skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej i ul. Kołobrzesckiej), Wrzeszcz. Fot. D. Paszliński





**Rys. 19.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z przystanku PKM Strzyża w kierunku Oliwy – stan na 2022 r. Opr. BRG



**Rys. 20.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z przystanku PKM Strzyża w kierunku Oliwy, uzupełniony o symulację zabudowy możliwej do realizacji na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Opr. BRG



**Rys. 21.** Widok na Pasma Alei Grunwaldzkiej z przystanku PKM Strzyża w kierunku Oliwy, uzupełniony o symulację zabudowy na podstawie wniosków inwestorów. Opr. BRG

# 4

## Wnioski inwestorów w krajobrazie miasta – przekroje

---

Na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych, a także na bazie wniosków o zmianę lub sporządzenie MPZP, na obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej przeprowadzono analizę przekrojów urbanistycznych w strategicznych miejscach:

Przekrój A-A Oliwa: rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii,

Przekrój B-B Wrzeszcz: rejon centrum handlowego Manhattan,

Przekrój C-C Wrzeszcz: rejon przystanku SKM Zaspą.

### 4.1. Przekrój A-A Oliwa: rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii

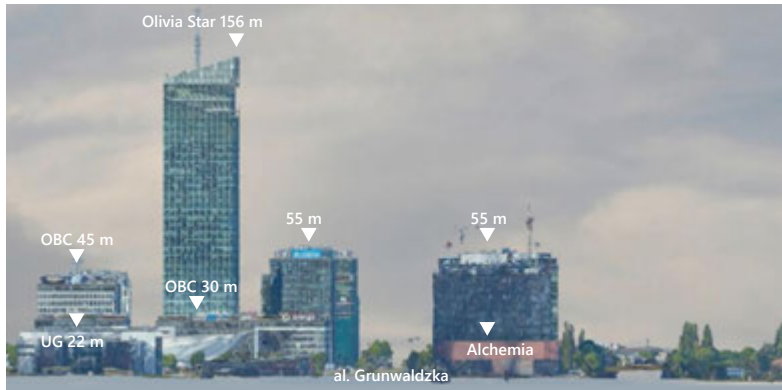
W rejonie Uniwersytetu Gdańskiego dominantę wysokościową i krajobrazową stanowi 156-metrowy wieżowiec Olivia Star, będący częścią Olivia Business Centre (OBC). Równie istotnym elementem wysokościowym i krajobrazowym jest kompleks biurowo-usługowy Alchemia – 55 m oraz część kompleksu OBC. Budynek Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu Gdańskiego, widoczny na drugim planie, ma około 22 m wysokości, a zabudowa usługowa w pierzei alei Grunwaldzkiej zaledwie 8 m.

Wizja planistyczna tego obszaru zakłada intensywną zabudowę w pierzei alei Grunwaldzkiej – brak ograniczeń maksymalnej wysokości zabudowy dla obszaru UG i 55m w rejonie kompleksu biurowego Alchemia. W prezentowanym przekroju na ww. terenie uniwersytetu przyjęto maksymalną wysokość zabudowy 55 m – tak, jak w obowiązujących planach, po przeciwnej stronie ulicy.

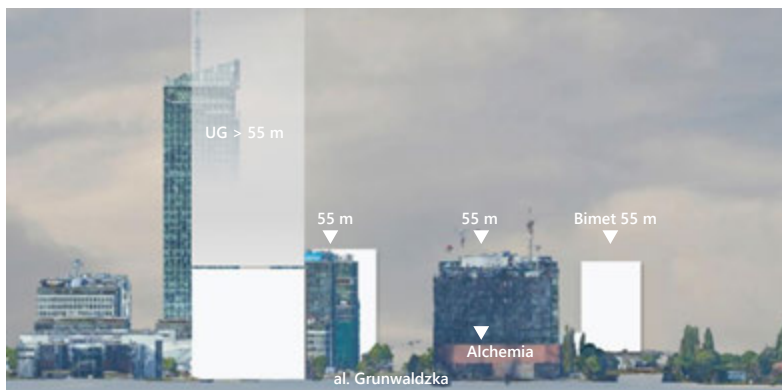
Wnioski inwestorów dotyczą ustalenia wysokości zabudowy do 12 m na terenie kampusu UG, a na terenie w rejonie wyjścia ze stacji SKM Przymorze-Uniwersytet – od 50 m wzwyż.

## Przekrój A-A

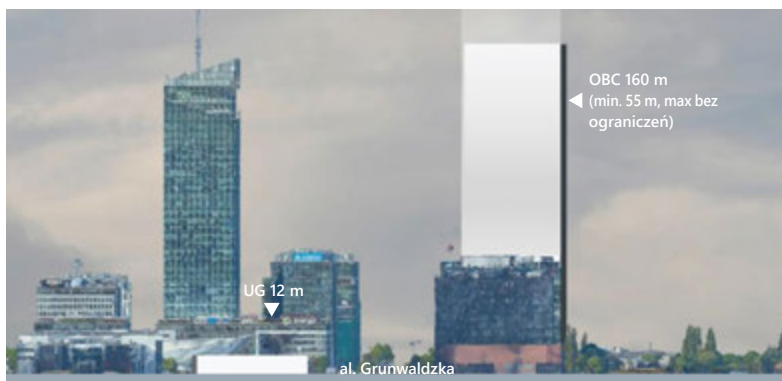
Rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



Zabudowa na podstawie **wniosek inwestorów**

**Rys. 21.** Przekrój A-A. Rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii. Źródło: opracowanie BRG



## 4.2. Przekrój B-B Wrzeszcz: rejon centrum handlowego Manhattan

W rejonie centrum handlowego Manhattan dominanty wysokościowe stanowią: budynek biurowy Neptun (85 m) – zrealizowana dominanta wysokościowa przy Placu Czerwonych Gitar, wieżowiec Olimp (55 m) oraz kompleks mieszkaniowy Quattro Towers przy ul. Partyzantów (55 m). W rejonie dworca dominantą jest wieża kościoła przy ul. ks. J. Zator Przytockiego, o wysokości 55 m.

W zapisach planu miejscowego na terenie węzła integracyjnego w rejonie dworca PKP Gdańsk Wrzeszcz (u zbiegu ulic Lendziona i Dmowskiego) planowana jest dominanta o wysokości 90 m.

Wnioskowane zmiany dotyczą rejonu obecnego centrum handlowego Manhattan, gdzie postuluje się dopuszczenie zabudowy do 120 m (tabela – wniosek nr 32).

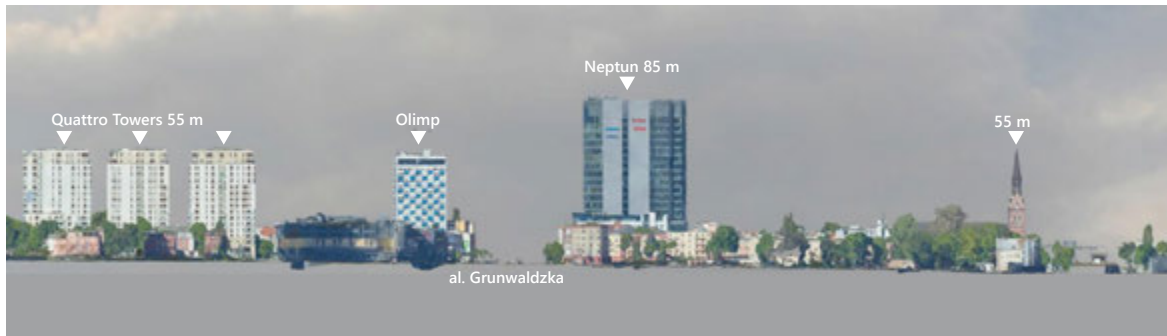


**Fot. 6.** Pasma Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie centrum handlowego Manhattan, Wrzeszcz. Fot. D. Paszliński

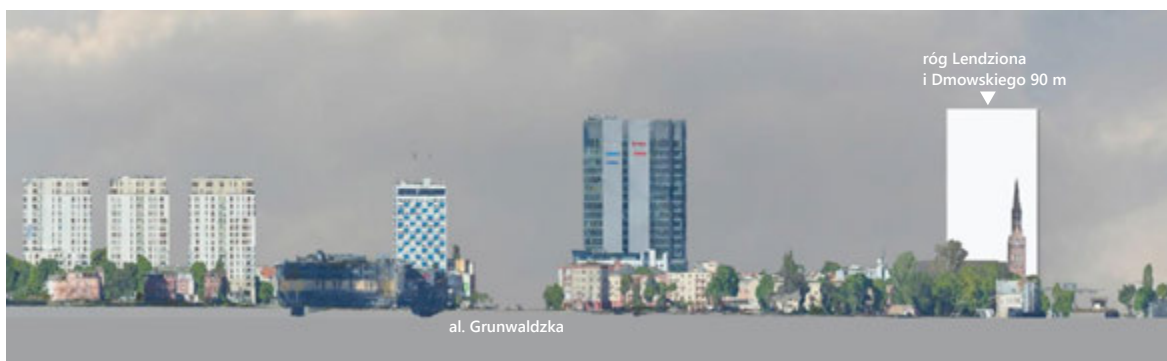


## Przekrój B-B

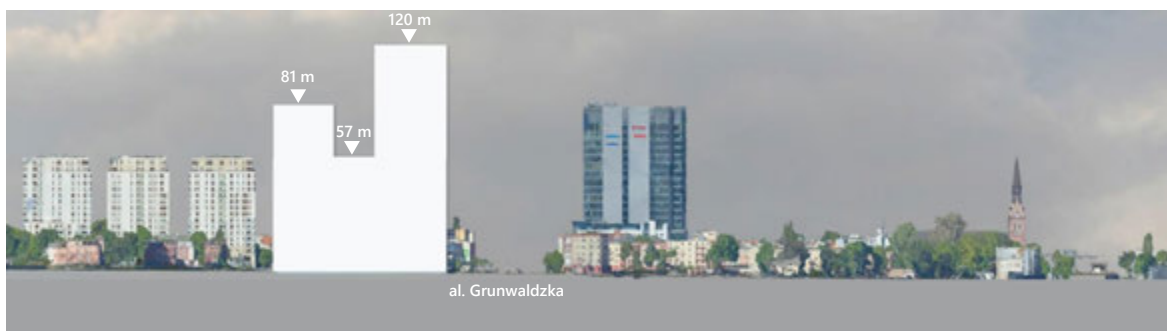
Rejon centrum handlowego Manhattan



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



Zabudowa na podstawie **wniosek inwestorów**

**Rys. 22.** Przekrój B-B. Rejon Centrum Handlowego Manhattan. Źródło: opracowanie BRG

### 4.3. Przekrój C-C Wrzeszcz: rejon przystanku SKM Zaspą

W rejonie przystanku SKM Zaspą obecnie występuje zabudowa średniowysoka lub niska – jest to obiekt handlowy City Meble (10 m wysokości), Klub Żak (15 m) oraz zabudowa usługowa przy ul. Szymanowskiego (25 m). Nowa zabudowa realizowana przez spółkę Spravia przy ul. Hynka (osiedle Zaspą Vita) ma wysokość 54 m.

W przekroju w rejonie SKM Zaspą widoczna jest planowana dominanta (100 m) na terenie osiedla Garnizon przy ul. Słowackiego. Druga planowana dominanta (90 m) dla tego przekroju znajduje się na przedłużeniu osi ulic Dmowskiego i Kościuszki (róg al. Żołnierzy Wyklętych i torowiska).

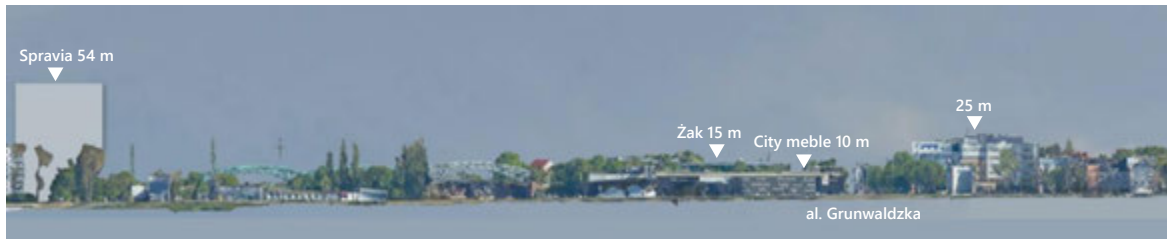
Wnioskowane zmiany zakładają wprowadzenie zabudowy o wysokości do 200 m w obszarze obecnego centrum handlowego City Meble (tabela – wniosek nr 27), a także obiektu o wysokości 160 m na rogu alei Grunwaldzkiej i Żołnierzy Wyklętych (tabela – wniosek nr 10).



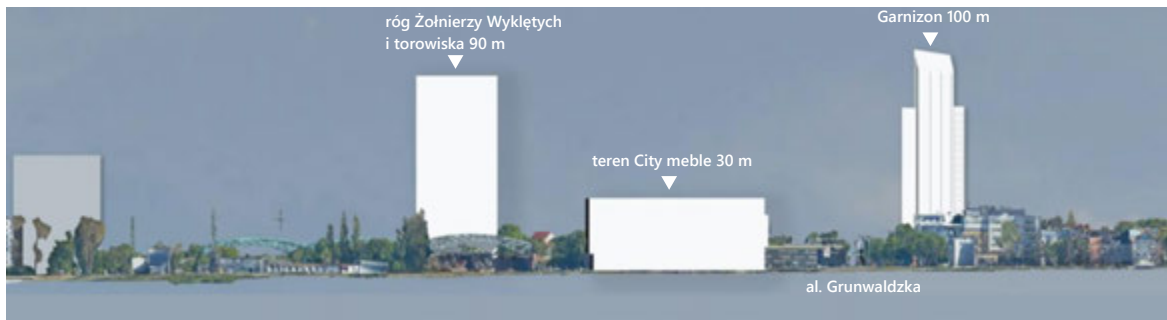
**Fot. 7.** Pasma Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Klubu Żak, Styrzyża. Fot. D. Paszliński

## Przekrój C-C

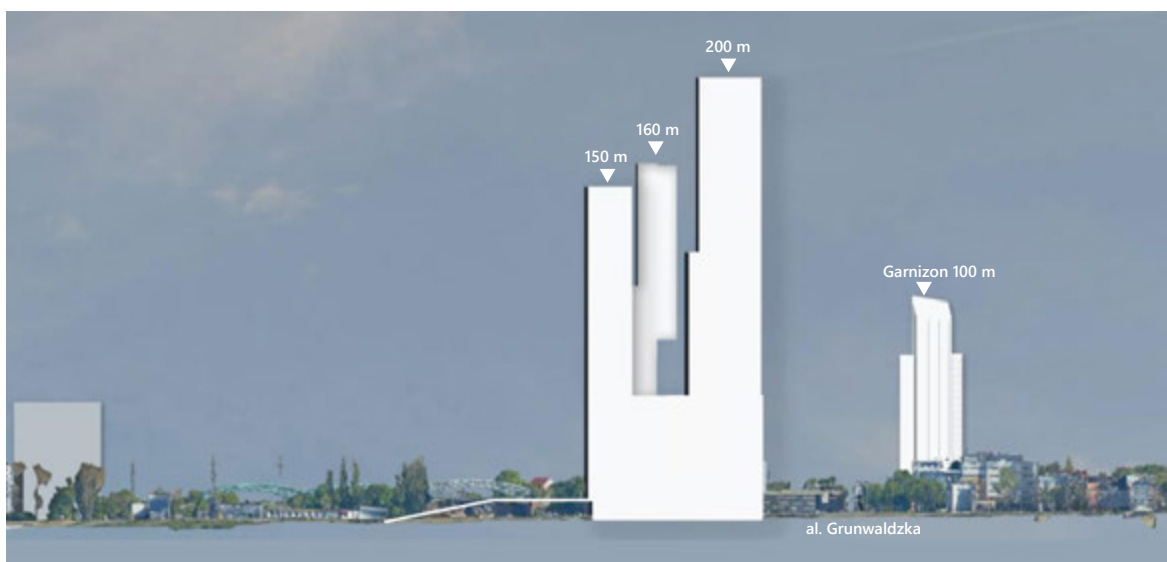
Rejon przystanku SKM Zaspą



### Zabudowa **istniejąca**



### Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



### Zabudowa na podstawie **wniosków inwestorów**

**Rys. 23.** Przekrój C-C. Rejon przystanku SKM Zaspą. Źródło: opracowanie BRG

## 5

## Zestawienie wniosków

ZESTAWIENIE WNISKÓW						
Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
1	Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny	Działki w rejonie ulic: Władysława Pniewskiego, Matki Polki, Grunwaldzkiej, Partyzantów i Jaśkowej Doliny 19, Wrzeszcz	9.05.2012 r.	Określenie warunków przekształceń i uzupełnienia nową zabudową obszaru o wartościach kulturowych z uwzględnieniem walorów historycznej struktury przestrzennej. Wniosek częściowo zrealizowany - mpzp 0853	sporządzenie planu	brak planu, 0853
2	Grupa Inwestycyjna HOSSA SA ul. Władysława IV 43 Gdynia	Działka nr 820/22, obręb 31, ul. Słowackiego 3, Wrzeszcz	12.09.2012 r.	Ustalenie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego na terenach zamkniętych wojskowych.	zmiana planu	0806
3	Osoba fizyczna	Działka nr 19, obręb 014, ul. Bitwy Oliwskiej 28, Oliwa	14.04.2015 r.	Dla wschodniej części działki zmiana funkcji usługowej na mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz zmiana niektórych parametrów urbanistycznych: - poziom posadowienia parteru z 1,0 m npt na 0,3 m npt, - dojazd od ul. Bitwy Oliwskiej - zwiększenie liczby miejsc postojowych.	zmiana planu	0203



ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - usługowa i mieszkaniowo-usługowa, <b>Studium</b> - usługowa i mieszkaniowo-usługowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>MPZP</b> - teren zamknięty <b>Studium</b> - teren zamknięty	mieszkaniowo - usługowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej - rzemiosła, teren zabudowy mieszkaniowej adaptowane z dopuszczeniem usług nieuciążliwych <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkaniowa	10	-	-	30%	30%	-	-	-	-	-	-

**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
4	Osoba fizyczna	Działki nr 167 i 696, obręb 55, rejon skrzyżowania ul. Jaśkowej Doliny i Matejki Wrzeszcz	30.04.2015 r.	Funkcja mieszkaniowa (apartamenty) z usługami w parterze. Parametry urbanistyczne: - nieprzekraczalne linie zabudowy po obrysie granic działek od strony ulic Jaśkowej Doliny i Matejki, - min. % pow. biologicznie czynnej do 20%, - wysokość zabudowy od 17 do 21 m, - dach dowolny.	sporządzenie i zmiana planu	brak planu, 0807
5	Elewacje S.A. ul. Kościuszki 2a Gdańsk	Działki nr 167/7 i 163/8, rejon ul. Kościuszki, Wrzeszcz	20.08.2015 r.	Zniesienie rezerwy drogowej i dopuszczenie zabudowy.	zmiana planu	0805
6	Opera Bałtycka Al. Zwycięstwa 15 Gdańsk	Działka nr 236/6, al. Zwycięstwa 15, Wrzeszcz	17.12.2015 r.	Wprowadzenie możliwości bilansowania miejsc postojowych na znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parkingach publicznych, likwidacja grupy zieleni wysokiej w miejscu planowanej rozbudowy	wniosek do planu 0863	0803
7	Osoby fizyczne	Teren Parku Uphagena, Wrzeszcz	31.01.2017 r.	Zmiana w karcie terenu 007-ZP62 - dopuszczenie gastronomii w budynku po byłym szalecie miejskim.	zmiana planu	0814
8	Uniwersytet Gdański ul. Bażyńskiego 1a Gdańsk	Działki nr 219/5, 229/3 i 239/8, obręb 013, al. Grunwaldzka Oliwa	24.05.2017 r.	W kartach terenów 002-U33 i 003-U33 zmiana funkcji usługowej związanej z rozwojem uczelni na usługi komercyjne i towarzyszące, z wyłączeniem usług uciążliwych. Linie zabudowy w odległości 5 m. Wysokość zabudowy do 12 m. Parkingi z dopuszczeniem garaży podziemnych. Intensywność zabudowy min. 0,5.	zmiana planu	0230

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> -brak <b>Studium</b> - mieszkaniowo - usługowa	mieszkańcowo-usługowa	12	21	9	40%	-	-	1	-	-	25%	20%
<b>MPZP</b> - drogowe <b>Studium</b> - drogowe, mieszkaniowo - usługowe	strefa produkcyjno – usługowo składowa-usługi z zakresu strefy 33 i stacja paliw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>MPZP</b> - usługi; funkcje preferowane: usługi kultury, administracja, biura instytucji komercyjnych <b>Studium</b> - usługowe	usługi; funkcje preferowane: usługi kultury, administracja, biura instytucji komercyjnych	15	-	-	50%	-	-	1,5	-	-	20%	-
<b>MPZP</b> - zieleń urządzona z ist. szaletem miejskim <b>Studium</b> - zieleń urządzona	usługowa	3	-	-	0.2%	-	-	0.002	-	-	90%	-
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren usług ponadpodstawowych	-	-	12	-	max 70%	-	-	min. 0.7	min. 0.5	-	20%	-



**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
9	Idea Invest Sp. z o.o. S.K.A. ul. Polanki 19 Gdańsk	Działki nr 197/5 i 197/7, obręb 014, al. Grunwaldzka 535, 537 Oliwa	06.09.2017 r.	Zmiana parametrów zabudowy: zwiększenie powierzchni zabudowy z 50% do 60% i wysokości z 12 m do 21 m od strony północnej.	wniosek do planu 0271	0242
10	Kwadrat Jacek Droszcz Studio Architektoniczne ul. Króla Jana III 4D/2 Gdynia	Działki nr 165/16, 165/18, 165/1, 165/22 i 165/13, obręb 32, róg al. Grunwaldzkiej i al. Żołnierzy Wyklętych Wrzeszcz	22.06.2018 r.	Zmianaw karcie terenu nr 012-41 - umożliwienie realizacji dominanty kompozycyjnej (bez ograniczeń wysokości) o funkcji biurowo - usługowej. W obowiązującym planie są usługi z zakresu strefy 33 i stacja paliw o wysokości do 15 m.	zmiana planu	0805
11	ADRENT Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 76/78 Gdańsk	Działki nr 3, 4, 16/5, obręb 55 róg al. Grunwaldzkiej i ul. Jaškowa Dolina Wrzeszcz	29.06.2018 r.	Sporządzenie planu umożliwiającego realizację zabudowy wysokiej i wysokościowej o funkcji usługowej i mieszkalnej	wniosek do planu 0860	brak planu
12			20.06.2022 r.*	Uwzględnienie w Studium PAG planowanej lokalizacji budynku usługowego o wysokości 55 oraz aranżacja przestrzeni placu od strony ul. Jaškowa Dolina do celów rekreacji i zieleni miejskiej.		
13	Spółdzielnia Budowlano-Mieszkan. „Wybrzeże” ul. Dmowskiego 4 Gdańsk	Działki nr 285/1 i 286, obręb 32, róg al. Grunwaldzkiej i ul. Dmowskiego, Wrzeszcz	02.07.2018 r.	Zmiany przebiegu linii rozgraniczającej drogi (ul. Dmowskiego) – kolizja z elementami budynku.	zmiana planu	0819

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	-	max 12	max 21	-	50%	60%	500	max 1.5	-	-	-	-
<b>MPZP</b> - produkcyjno-usługowo-składowa-usługi z zakresu strefy 33 i stacja paliw <b>Studium</b> - mieszkaniowo-usługowa	usługowa	15	160	145	60%	14%	-4890	bez ograniczeń	-	-	-	36%
<b>MPZP</b> -brak, <b>Studium</b> - mieszkaniowo - usługowa	mieszkaniowo-usługowa	20	55	35	-	86%	2272	-	10	-	-	0%
	usługowa					-	-		-			-
<b>MPZP</b> - usługowa, drogową <b>Studium</b> - mieszkaniowo-usługowa	usługowa	25	-	-	90%	-	-	bez ograniczeń	-	-	10%	-

**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
14	RS Spółka z o.o. al. Grunwaldzka 472, Gdańsk	Działka nr 290/3, obręb 014, skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej i ul. Kołobrzeskiej Oliwa	16.07.2018 r.	W terenie 013-41: zniesienie ograniczeń wysokości lub wprowadzenie ograniczenia do 55m, dopuszczenie funkcji mieszkaniowej, zniesienie wymogu liczby m-c parkingowych dla funkcji biurowej, gdyż nie możliwa jest realizacja min. 2,5 m-ca/100 m2 powierzchni	zmiana planu	0216
15			09.01.2020 r.	W terenie 013-41 zmiany w zakresie: - całkowitego zniesienia ograniczenia wysokości, - umożliwienia wykonania własnego ujęcia wody do awaryjnego zaopatrzenia w wodę sanitariatów (nie do spożycia przez ludzi).		
16			11.06.2022 r.	Zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej: - pow. zabudowy max. 80%, - pow. biologicznie czynna min. 10%, - intensywność zabudowy min. 1,0, max. nie ustala się, - wysokość zabudowy min. 5,0 m, max. nie ustala się, - wskaźniki parkingowe jak dla strefy B obszaru intensywnej zabudowy.		
17	Telewizja Polska Ośrodek Inwestycji i Transportu ul. J.P. Woronicza 17 Warszawa	Działki nr 223/11, 223/12, 223/13, 223/14, 223/15, 212/1 i 337/4, obręb 06, ul. Czyżewskiego 42a, 42b, Oliwa	30.07.2018 r.	Zmiana planu obowiązującego dla terenu 010-33 w zakresie: przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (mieszk. wielorodzinna) z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, z dopuszczeniem parkingów i garaży dla samochodów osobowych, salonów samochodowych (z serwisem), małych hurtowni do 2000m2 powierzchni, budynków zamieszkania zbiorowego (np. hoteli, pensjonatów), budynków biurowych, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wnioskowane parametry zabudowy: intensywność – 2,0, wysokość 30m bez wydzielenia strefy ekspozycji, linia zabudowy zgodnie z zabudową Osiedla Harmonia, zawężenie pasa zieleni izolacyjnej z 15 do 10m, dopuszczenie wprowadzenia zieleni wysokiej zwartych zespołów i szpalerów.	zmiana planu	0219

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - strefa produkcyjno-usługowo-składowa preferowana <b>Studium</b> - teren usług ponadpodstawowych	mieszkanio-wo-usługowa	16	nie ustala się	-	nie ustala się	-	-	max. 1.0		-	-	-
			min. 5 m, max. nie ustala się	max. 80%		-	min. 1,0 max nie ustala się					
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkanio-wo-usługowa	max. 9 m w strefie ekspozycji, poza strefą bez limitu	max. 30 m bez wydzielania strefy ekspozycji	21	max. 50%	-	-	max. 1.5	2	75 500	30%	30%



**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
18	Telewizja Polska Ośrodek Inwestycji i Transportu ul. J.P. Woronicza 17 Warszawa	Działki nr 223/11, 223/12, 223/13, 223/14, 223/15, 212/1 i 337/4, obręb 06, ul. Czyżewskiego 42a, 42b, Oliwa	12.06.2019 r.	Zmiana planu obowiązującego dla terenu 010-33 w zakresie: - przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami - zwiększenia parametrów zabudowy: intensywności z 1,5 do 1,8, wysokości w strefie ekspozycji z 9 do 30m, - zawężenie pasa zieleni izolacyjnej od cmentarza z 15m do 10m - rezygnacji ze strefy ekspozycji - dopuszczenia w strefie ekspozycji zieleni wysokiej -zwartych zespołów i szpalerów.	zmiana planu	0219
19			14.06.2022 r.*	Podwyższenie wskaźnika zabudowy do 2,0		
20	Federal Mogul BIMET SA al. Grunwaldzka 481 Gdańsk	Działka nr 288 - teren 069-91 oraz działki nr 284/3, 284/4, 287 i 289 - teren 013-41, obręb 014, al. Grunwaldzka, Oliwa	30.08.2018 r.	Zmiana planu obowiązującego dla terenu 069-91 (tereny kolejowe linii magistralnej Gdańsk-Gdynia): ustalenie przeznaczenia produkcyjno-usługowego. W terenie 013-41: uzupełnienie zapisu w ust. 9 karty terenu o możliwość wykonania nowych, rozbudowy i przebudowy istniejących ujęć wodnych na terenie zakładu produkcyjnego oraz likwidacji zapisu w ust. 11 karty terenu dot. eliminacji amoniaku z procesu technologicznego	zmiana planu	0216
21	Autowniosek Biura Rozwoju Gdańska	rejon tzw. Wysepki, al. Grunwaldzka 127, 129, 131 A-C, 135 i 137, ul. Lenziona 9/10, Wrzeszcz	14.12.2018 r.	Obowiązek sporządzenia MPZP dla znaczonego w Studium „obszaru przestrzeni publicznej” – ciągu al. Grunwaldzkiej od skrzyżowania z ul. Kościuszki do skrzyżowania z ul. Miszewskiego, ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i ewentualnej zabudowy	wniosek do planu 0861	brak planu
22	Mawo Invest Sp. z o.o. Sp. K., Global Invest Sp. z o.o. Sp. K. ul. Kołobrzeska 30, Gdańsk	Działki nr 313 i 314, obręb 20, ul. Kołobrzeska 30, Oliwa	28.12.2018 r.	W terenie 010-U33 w zakresie ustalenia funkcji mieszkaniowo-usługowej. Parametry zabudowy: - intensywność 4,0 dla kondygnacji nadziemnych dla funkcji mieszkaniowo-usługowej i 10 dla kondygnacji nadziemnych dla funkcji usługowej, - maksymalna wysokość 20 m od strony ul. Kołobrzeskiej oraz 55 m na pozostałych fragmentach.	zmiana planu	0131

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkaniowo-usługowa	max. 9 m w strefie ekspozycji, poza strefą bez limitu	max. 30 m bez wydzielania strefy ekspozycji	21	max. 50%	-	-	max. 1.5	2	75 500	30%	30%
<b>MPZP</b> - strefa produkcyjno-usługowo-składowa; preferowana funkcja: usługi, tereny kolejowe linii magistralnej Gdańsk-Gdynia <b>Studium</b> - teren przemysłowo-usługowo-składowy, teren portowy, teren transportu	produkcyjno-usługowego	16 m; akcent wysokościowy do 50 m w miejscu jak na rysunku planu	-	-	nie ustala się	-	-	max. 1,0	-	-	-	-
<b>MPZP</b> - brak, <b>Studium</b> - mieszkaniowo - usługowa, drogowa	do określenia w planie	-	do określenia w planie	-	-	do określenia w planie	-	-	do określenia w planie	-	-	do określenia w planie
<b>MPZP</b> - teren usługowy z dopuszczeniem UC <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkaniowo-usługowa	max. 20	55	35	-	-	-	max. 0,9	10	-	5%	-

**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
23	Gdański Klub Sportowy GKS Stocznowiec Al. Grunwaldzka 470 Gdańsk	Działka nr 220/7, obręb 013, al. Grunwaldzka 470 Oliwa	04.12.2019 r.	W terenie 011-33 dopuszczone: - przeznaczenie usługowe niezwiązane ze sportem, rekreacją i kulturą, - zmiana linii zabudowy, - realizacja nowej zabudowy od strony ul. Bażyńskiego w nawiązaniu do linii zabudowy i bryły rektoratu UGy w celu zwiększenia oferty funkcji sportowych - przekształcenie pomieszczeń technicznych na warsztat - stację diagnostyczną z serwisem i stacją usługową, - realizacja dodatkowych parkingów naziemnych i podziemnych.	zmiana planu	0216
24	Alfa Investments sp. z o. o. SKA Beta Investments Sp. z o. o. SKA ul. Polanki 19 Gdańsk	Działki nr 212/4, 204/7, ul. Piastowska 7 i 11 Oliwa	16.12.2020 r. 04.04.2022 r. 27.12.2022 r.	Wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej dla terenów 006-U33 i 007-U33.	zmiana planu	0242
25	Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Gdańska	Działki nr 2/47, 2/61, 2/62 i 2/63, obręb 14, rejon skrzyżowania al. Grunwaldzkiej i Drogi Zielonej, Oliwa	29.07.2020 r.	W terenie 001-33 dopuszczenie dostępności drogowej z ulicy "Nowej Spacerowej" (zrealizowany fragment Drogi Zielonej) i wnioskowanej realizacji nowej zabudowy na działkach gminnych.	zmiana planu	0221
26	Osoba fizyczna	Działki nr 809/4, 809/5 i 809/8 obręb 31, rejon ul. Szymanowskiego, Karłowicza i placu Marszałka Piłsudskiego Wrzeszcz	20.09.2020 r.	Zmiana przeznaczenia (działki gminnej) z parkingu kubaturowego wraz z drogą dojazdową (003-KS) oraz części terenu mieszkaniowo-usługowego (004-M/U31) na tereny zieleni urządzonej (ZP).	zmiana planu	0835
27	City Pro Sp. z o.o. Sp. k. al. Grunwaldzka 211 Gdańsk	Działki nr 21/1, 22/5, 22/8, 22/9, 23/2, 27, 28 i 29/2, obręb 32, al. Grunwaldzka Wrzeszcz	21.12.2020 r.	Zmiana funkcji produkcyjno-usługowej na mieszkaniowo-usługową o wysokiej intensywności.	zmiana planu	0827

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - strefa usługowa - wielofunkcyjne centrum kongresowo - kulturalne i sportowo - rekreacyjne <b>Studium</b> - teren usług ponadpodstawowych	usługowego niezwiązana ze sportem, rekreacją i kulturą	max. 15 m	-	-	nie ustala się	-	-	max. 1,0	max. 1,0	-	-	-
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkaniowo-usługowa	max. 13 m dla 006-U33 i max. 14 m dla 007-U33	-	-	20% dla 006-U33 i 40% dla 007-U33	-	-	max. 0,4 dla 006-U33 i 1,6 dla 007-U33	-	-	50% dla 006-U33 i 30% dla 007-U33	-
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	-	nie ustala się	-	-	nie ustala się	-	-	nie ustala się	-	-	-	-
<b>MPZP</b> -obsługa transportu drogowego - parking kubaturowy i zabudowa mieszkaniowo - usługowa <b>Studium</b> - mieszkaniowo-usługowa	zieleni urządzona	17	0	-17	50%	0%	-2990	0,7 i 2	-	-	25%, 30% i 60%	-
<b>MPZP</b> - produkcyjno-usługowa <b>Studium</b> - mieszkaniowo-usługowa	mieszkaniowo-usługowa	30	200	170	70%	52%	-5500	1.3	-	-	-	17% i 24%



**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
28	Rada Dzielnicy Strzyża	Działki nr 809/4, 809/5 i 809/8 obręb 31, rejon ul. Szymanowskiego, Karłowicza i placu Marszałka Piłsudskiego Wrzeszcz	uchwała z dn. 22.12.2020 r.	Zmiana przeznaczenia (działki gminnej) z parkingu kubaturowego wraz z drogą dojazdową (003-KS) oraz części terenu mieszkaniowo-usługowego (004-M/U31) na tereny zieleni urządzonej (ZP).	zmiana planu	0835
29	Centrum Techniki Okrętowej S.A., ul. Szczecińska 65, Gdańsk	Działki nr 251, 253, 257, 261, 263, 272, 273, 274/12, 274/23, 274/24, 274/25 i 307, obręb 20, ul. Szczecińska 65 Oliwa	17.05.2021 r. 25.06.2021 r.	- dopuszczenie realizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW zintegrowanych z budynkami w szczególności realizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.	zmiana planu	0131
30			07.06.2022 r.*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków o mocy powyżej 100 kW,</li> <li>- dopuszczenie możliwości dojazdu do nieruchomości od strony ul. Szczecińskiej oraz Alei Rzeczypospolitej poprzez drogę publiczną wydzieloną z naszych nieruchomości zgodnie z załączonym rysunkiem,</li> <li>- likwidacja nieprzekraczalnych linii zabudowy biegnących przez teren,</li> <li>- umożliwienie realizacji budynków biurowo-projektowych oraz laboratoryjno-badawczych o wysokości do 40 metrów na całym terenie,</li> <li>- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 70%,</li> <li>- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0 oraz dopuszczenie możliwości realizacji podziemnych hal garażowych,</li> <li>- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% dla funkcji mieszkaniowej oraz 10% dla usług,</li> <li>- zniesienie w nowym planie ograniczenia w formie wskaźnika „łączna powierzchnia użytkowa”,</li> <li>- ustalenie dachów płaskich zgodnie z obowiązującym planem z dopuszczeniem dachów dowolnych dla budynków laboratoryjno-badawczych dostosowanych do potrzeb technologicznych,</li> <li>- ustalenie w planie, że teren CTO leży w terenie „zabudowy śródmiejskiej” w rozumieniu przepisów budowlanych.</li> </ul>		

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> -obsługa transportu drogowego - parking kubaturowy i zabudowa mieszkaniowo- usługowa <b>Studium</b> -mieszkanio-wo-usługowa	zieleni urzędzona	17	0	-17	50%	0%	-2990	0,7 i 2	-	-	25%, 30% i 60%	-
<b>MPZP</b> - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	-	20 m w obszarze "a", 40 m w obszarze "b"	-	-	50%	-	-	-	-	-	-	-
	-	40 m na całości terenu 007-M/U32	20			70%	15405	1.45	3	-	28%	25% funkcja mieszkaniowa /10% funkcja usługowa

**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
31	Doraco Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Opacka 12 Gdańsk	Działka nr 204/7, obręb 014, ul. Piastowska 11, Oliwa	28.12.2021 r. 31.12.2021 r. 25.01.2022 r. 11.03.2022 r.*	W terenie 006-U33 dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej tereny mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe, bez ustalania proporcji między funkcjami.	zmiana planu	0242
32	Cordia Management Poland Sp. z o.o. ul. Opacka 16/2, Gdańsk	Al. Grunwaldzka 82 - (C. H. Manhattan) Wrzeszcz	03.06.2022 r.*	Ustalenie funkcji mieszkalno - usługowej o wysokiej intensywności	sporządzenie planu	brak planu
33	TORUS Sp. z o.o. Sp. k., al. Grunwaldzka 413, Gdańsk	Działka nr 29/6, obręb 019, ul. Droszyńskiego 24, Oliwa	15.06.2022 r.*	- wpis o lokalizacji terenu w zabudowie śródmiejskiej, - wysokość zabudowy – zmiana definicji/interpretacji zapisu, że liczona jest od najniższej rzędnej w terenie - rzędna na mapie na której sporządzono plan – wysokość powinna być liczona od rzędnej na mapie do celów projektowych lub od projektowanego wejści,;	zmiana planu	0117, 0111
34	TORUS Sp. z o.o. Sp. k., al. Grunwaldzka 413, Gdańsk	Działka nr 27, obręb 019, ul. Droszyńskiego 8-11, Zakłady Przemysłu Cukierniczego „Bałtyk”, Oliwa	15.06.2022 r.*	- dopuszczenie zabudowy śródmiejskiej, - zmiana lub rozszerzenie przeznaczenia o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, - podniesienie wysokości zabudowy do 25 m, - zmienić definicję wysokości aby była liczona od rzędnej na mapie do celów projektowych lub od projektowanego wejścia, - zmiana współczynników parkingowych ze strefy parkingowej C na B, - dopuszczenie budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.	zmiana planu	0117

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkanio-wo-usługowa	max. 13 m	-	-	max. 20%	-	-	max. 0,4	-	-	50%	-
<b>MPZP</b> - brak, <b>Studium</b> - usługowa	mieszkanio-wo-usługowa	20	120	100	-	84%	7750	-	8.74	-	-	28.90 %
<b>MPZP</b> - 0117 - teren zabudowy usługowej 0111 - droga i ulica główna <b>Studium</b> - teren usług ponadpodstawowych, teren transportu	0111 - umożliwienie zabudowy	max. 19 m	-	-	50%	-	-	min. 0,7 max. nie ustala się	-	-	30%	-
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren usług ponadpodstawowych	mieszkanio-wo-usługowa lub mieszkaniowa	max. 19 m	max. 25 m	6 m	50%	-	-	min. 0,7 max. nie ustala się	-	-	30%	-



**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
35	TORUS Sp. z o.o. Sp. k., al. Grunwaldzka 413, Gdańsk	Działki nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 i 24/1, obręb 019, ul. Droszyńskiego 14, Oliwa	15.06.2022 r.*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie zabudowy śródmiejskiej,</li> <li>- zmiana lub rozszerzenie przeznaczenia o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,</li> <li>- zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 50%,</li> <li>- dopuścić budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.</li> </ul> Komunikacja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- umożliwienie dostępności drogowej od ul. Śląskiej,</li> <li>- usunięcie zakazu lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących/ reklam z uwagi na ich dopuszczenie w Uchwale krajobrazowej.</li> </ul>	zmiana planu	0134
36	TORUS Sp. z o.o. Sp. k., al. Grunwaldzka 413, Gdańsk	Działka nr 192, obręb 056, ul. Konarskiego 1, Wrzeszcz	15.06.2022 r.*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie zabudowy śródmiejskiej,</li> <li>- zmiana lub rozszerzenie przeznaczenia o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,</li> <li>- kształt dachu: powierzchnia rzutu dachów (nie tylko lukarn) przykrytych połączeniami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połąci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połąci.</li> </ul>	zmiana planu	0854
37	TORUS Sp. z o.o. Sp. k., al. Grunwaldzka 413, 80-309 Gdańsk	Działki nr 63/1, 63/3, 57/1 i 57/2 obręb 055, al. Grunwaldzka 50 D Wrzeszcz	15.06.2022 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie zabudowy śródmiejskiej,</li> <li>- ustalenie funkcji usługowej i mieszkalnej wielorodzinnnej,</li> <li>- dopuścić funkcje: medyczną (w tym apteka), budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży-przedszkole/żłobek, szkoła), działalność rozrywkową i rekreacyjną (siłownia, szkoła tańca), i usługi z zakresu zdrowia i urody (kosmetyczka, salon spa, medycyny estetycznej).</li> </ul> Uwzględnić zapisy z wydanej decyzji WZ (wniosek o ich utrzymanie): <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalić wysokość górnej elewacji frontowej - dla budynków mieszkalnych wysokość gzymsu max 13,5m, dla budynków biurowych - max 21 m,</li> <li>- wysokość zabudowy - dla zabudowy mieszkalnej max 4 kondygnacje naziemne, dla biurowego max 5 kondygnacji naziemnych,</li> <li>- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy max 0,5,- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna i usługowa, dodać budynki zamieszkania zbiorowego,</li> <li>- 25 % powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul>	wniosek do planu 0860	brak planu

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren usług ponadpodstawowych	mieszkanio-wo-usługowa lub mieszkaniowa	max. 19 m	max. 25 m	6 m	50%	-	-	min. 0,7 max. nie ustala się	-	-	30%	-
<b>MPZP</b> -usługowa <b>Studium</b> - mieszkaniowo-usługowa	mieszkanio-wo-usługowa lub mieszkaniowa	17	-	-	40%	-	-	1.6	-	-	30%	-
<b>MPZP</b> -brak, <b>Studium</b> - mieszkaniowo - usługowa	mieszkanio-wo-usługowa	-	21 m	-	-	50%	-	-	-	-	-	25%

**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
38	TORUS Sp. z o.o. Sp. k., al. Grunwaldzka 413, Gdańsk	Działki nr 2/2, 3/5 i 36/5, obręb 042, ul. Nad Stawem 3 D, Wrzeszcz	15.06.2022 r.*	MPZP 0711: - dopuszczenie zabudowy śródmiejskiej, - ustalenie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, - dopuszczenie budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.	zmiana planu	0711
39	Osoba fizyczna	Al. Grunwaldzka 82 - (C. H. Manhattan), Wrzeszcz	27.06.2022 r.*	Określenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości dla zabudowy przy al. Grunwaldzkiej 82 (CH Manhattan) tak, aby nie przysłała ona historycznej osi widokowej z Polany Lenza (punkt widokowy II).	sporządzenie planu	brak planu
40	STI 1 Sp. z o.o. ul. Starodworska 1 Gdańsk	Działki nr 161/3, 161/5 i 162/2 obręb 0056, ul. Uphagena 27, Wrzeszcz	27.06.2022 r.* 04.09.2022 r.*	Obejmuje przebudowę i rozbudowę budynku biurowego dawnego Biura Projektów Budownictwa Komunalnego S.A. wraz ze zmianą funkcji na cele mieszkaniowe i dopuszczeniem zabudowy śródmiejskiej.	zmiana planu	0814
41	Inpro S.A. ul. Opata Jacka Rybińskiego 8 Gdańsk	Działki nr 213/9, 215/1, 221, 222/2, 222/3, 223/26, 225/4, 225/3 i 225/5, obręb 006, Oliwa	05.07.2022 r.*	MPZP 0255 Oliwa Górna – rejon ulicy Opackiej w mieście Gdańsku w zakresie karty terenu 001: - wprowadzenie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej przy zachowaniu funkcji usługowej poprzez zmianę funkcji terenu z U33 na M/U32 - zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 3% do 15% - przesunięcie linii zabudowy bliżej pasa drogowego Alei Grunwaldzkiej, - dopuszczenie funkcji edukacji przedszkolnej, - zmiana parametru wysokości zabudowy z 15,0 m do 20,0 m w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”- uzasadnienie: możliwość nadania obszarowi położonemu przy skrzyżowaniu al. Grunwaldzkiej z ul. Opacką odpowiedniej rangi w kompozycji urbanistycznej, - rekompozycja dominanty urbanistycznej – uzasadnienie: wytworzenie dominanty przestrzennej jako elementu identyfikacji i orientacji przestrzennej akcentującego postulowaną przestrzeń placu miejskiego w centralnej części terenu.	zmiana planu	0255

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - usługowa, <b>Studium</b> - usługowa	mieszkanio-wo-usługowa, stały i czasowy pobyt dzieci, zabudowa śródmiejska	25	-	-	70%	-	-	6	-	-	10	-
<b>MPZP</b> - usługowa, <b>Studium</b> - usługowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>MPZP</b> - usługowa, <b>Studium</b> - mieszkaniowo-usługowa	mieszkanio-wo - usługowa	32	nie ustala się	-	70%	nie ustala się	-	1,6 i 2,2	nie ustala się	-	20	15
<b>MPZP</b> - teren zabudowy usługowej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	mieszkanio-wo-usługowa	10 m; w obszarze "a" i "b" 26 m; w obszarze "c" 15 m; dominanta 40 m	20 m w obszarze "c"	5 m	85%	-	-	3,5 w tym 2,0 dla kondygnacji nadziemnych	-	-	3%	15%



**ZESTAWIENIE WNIOSKÓW**

Lp.	Wnioskodawca	Położenie	Data złożenia	Wnioskowane zmiany	Kategoria	Nr planu obowiązującego
42	Osoba fizyczna	Działki nr 13/2, 14, 15 i 16, obręb 0014, Oliwa	03.08.2022 r. <sup>1</sup>	<p>W terenie 3MN:</p> <p>Wariant 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie budynków bez konieczności zachowania istniejącej bryły budynków lub rozbudowa istniejącej bryły budynku z zachowaniem elewacji frontowej,</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,</li> <li>- procent pow. zabudowy max. 50% z zachowaniem istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy od strony torów kolejowych,</li> <li>- min. 30% pow. biol. czynnej,</li> <li>- intensywność zabudowy 1,5,</li> <li>- wysokość zabudowy: kalenica nie wyżej niż 12 m od poziomu terenu, dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, kryty dachówką,</li> <li>- szerokość elewacji frontowej 12 m.</li> </ul> <p>Wariant 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie zabudowy usługowej i/lub wielorodzinnej w formie i gabarycie dostosowanym do obiektów wielorodzinnych znajdujących się w kwartale ograniczonym ul. Bitwy Oliwskiej oraz Aleją Grunwaldzką,</li> <li>- max. 60% pow. zabudowy, bez konieczności zachowania istniejącej zabudowy</li> <li>- min. 20% pow. biol. czynnej,</li> <li>- intensywność zabudowy 5,0,</li> <li>- wysokość zabudowy: kalenica nie wyżej niż 30% od poziomu terenu, dach płaski.</li> </ul>	zmiana planu	0203
43	Osoba fizyczna	Działki nr 20/1 i 20/4, obręb 0032, al. Grunwaldzka 237, Wrzeszcz	13.12.2022 r.*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmiana funkcji z produkcyjno - usługowej na mieszkaniowo - usługową,</li> <li>- wprowadzenie zapisów "umożliwiających realizację inwestycji", jak w MPZP 0848, 0264 i 0261.</li> </ul>	zmiana planu	08420

<sup>1</sup> wnioski do PAG

ANALIZA WNIOSKOWANYCH PARAMETRÓW												
Funkcja		Wysokość			Pow. zabudowy			Intensywność zabudowy			Pow. biol. czynna	
MPZP/Studium	wnioskowana	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana	zwiększenie w m <sup>2</sup>	MPZP	wnioskowana
<b>MPZP</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>Studium</b> - teren mieszkaniowo-usługowy	-	nie ustala się	12 m	-	nie ustala się	-	-	nie ustala się	1,5/5,0	18 000 /60 000	nie ustala się	30% /20%
<b>MPZP</b> -produkcyjno-usługowa, <b>Studium</b> -mieszkaniowo-usługowa	mieszkaniowo-usługowa	40 m	55 m	15 m	70%	70%	0	1,3 / po zrealizowaniu układowych inwestycji drogowych - nie ustala się	12	35 550	0%	0%







GDAŃSKIE  
WARSZTATY  
PROJEKTOWE



Biuro Rozwoju  
Gdańska

