

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon
Alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Partyzantów 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 z późn. zm.¹⁾), 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) **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 Wrzeszcz Górny rejon Alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Partyzantów w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0867) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 6 ha, położony we Wrzeszczu Górnym i ograniczony ulicami: Obywatelską, Partyzantów, Zabytkową oraz Aleją Żołnierzy Wyklętych.

§ 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 zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,

¹⁾Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24.

- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,

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

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane,

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

7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

8) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 50 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

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

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

- 10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 12) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 13) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 14) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
- typ zabudowy,
 - kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpityowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - rozcłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 15) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 16) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 17) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i drzwi;
- 18) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie głównie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a i b dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień - w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 19) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie

w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej (np. pierzejowej, szeregowej, grupowej) lub bliźniaczej;

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

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **MWK-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług;**
- 3) **U teren usług;**
- 4) **KDG teren drogi głównej;**
- 5) **KDL teren drogi lokalnej;**
- 6) **KDD teren drogi dojazdowej;**
- 7) **KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;**
- 8) **I-W-Z teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni;**
- 9) **ZP teren zieleni urządzonej.**

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

2. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej.

§ 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 B obszar intensywniej zabudowy śródmiejskiej	strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5	6
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MAKS. 1	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,5	MIN. 0,2

	**), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie				
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	0	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 10	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 20	MIN. 8
22.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 1,0	MIN. 3
23.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 1,0	MIN. 5
24.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 4	MIN. 6
25.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3	MIN. 3
26.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
27.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2	MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 4	MIN. 3
30.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAKS. 7	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, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
 - b) wolnostojących budynków usługowych,
 - c) budynków użyteczności publicznej,
 - d) budynków technicznych,
 - e) budowli i obiektów inżynierskich,
 - f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
 - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,

- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) część obszaru planu położona jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 13 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 13.1, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
- 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKŁĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 01.1

2. Powierzchnia terenu: 0,66 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 2) salony samochodowe z serwisem;
- 3) garaże, za wyjątkiem podziemnych;
- 4) szpitale oraz domy pomocy i opieki społecznej;
- 5) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu – budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – zakaz realizacji lokali mieszkalnych;
- 3) front usługowy, jak na rysunku planu, w parterach budynków na odcinku co najmniej 70% długości elewacji eksponowanej, o której mowa w ust. 12 pkt 3;
- 4) wzdłuż frontu usługowego, o którym mowa w pkt 3, należy zapewnić przestrzeń przeznaczoną do ruchu pieszego o szerokości co najmniej 3 m;
- 5) zakaz lokalizacji wjazdów od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) do garaży podziemnych i garaży w parterach budynków;
- 6) dopuszcza się garaże w parterach budynków wyłącznie na zapleczu lokali usługowych;
- 7) zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Zabytkowej (11.1 KDD) oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP), jak na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) oraz ulicy Zabytkowej (11.1 KDD), jak na rysunku planu; elewacje budynków mogą być odsunięte w głąb terenu maksymalnie o 5 m od tych linii;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - „a” i „b”: 14 m,
 - „c”: 23 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2; dopuszcza się rozbudowaną część parterową w budynkach wielokondygnacyjnych w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu,
 - b) maksymalny poziom najwyższego punktu attyk, sztyldów oraz pokrycia nadbudówek nad dachami budynków (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie):
 - dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: 49 m n.p.m.,
 - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 58 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: dowolna;

- 8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 12°;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- 10) przy linii rozgraniczającej terenu 02.1 KP należy zrealizować zieleń urządzoną o szerokości min. 3 m z przejściami pieszymi do lokali usługowych w parterach budynków;
- 11) poziom wejść do budynków od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) należy dostosować do poziomu projektowanego chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Zabytkowej (11.1 KDD), od ulicy Róży Ostrowskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy C,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu – zachowanie zadrzewień;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) elewacje eksponowane wzdłuż linii zabudowy od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) oraz ulicy Zabytkowej (11.1 KDD), jak na rysunku planu:
 - a) wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn oraz wejść do usług w kondygnacji parteru,
 - b) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. ukryte w kubaturze; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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: nie dotyczy.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 KP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 02.1

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej – ciąg pieszo-rowerowy:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-13.

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 Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG), od ulicy Róży Ostrowskiej (poza zachodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych – wyklucza się,
 - b) rowerów – dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 10%.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. w formie słupów oświetleniowych oraz małej architektury.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) zaleca się wspólne zagospodarowanie terenu ciągu z terenem Alei Żołnierzy Wyklętych.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.2 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 03.2

2. Powierzchnia terenu: 0,49 ha.

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

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji, kultu religijnego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 2) salony samochodowe z serwisem;
- 3) szpitale oraz domy pomocy i opieki społecznej;
- 4) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) fronty usługowe, wzdłuż linii zabudowy jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterze budynku na minimum 80% długości elewacji;
- 3) wymóg lokalizacji usług na co najmniej dwóch pierwszych kondygnacjach budynku od strony Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG);
- 4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p”, jak na rysunku planu, ustala się strefę ruchu pieszego – zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 5) wloty ciągów pieszych prowadzących od Alei Żołnierzy Wyklętych łączące teren 12.1 KDG z wlotami ciągów pieszych, o których mowa w pkt 6 i 7, jak na rysunku planu;
- 6) wlot ciągu pieszego prowadzący od ulicy Partyzantów łączący teren 13.1 KDL z wlotami ciągów pieszych, o których mowa w pkt 5 i 7, jak na rysunku planu;
- 7) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączący teren zieleni urządzonej (05.1 ZP) z wlotami ciągów pieszych, o których mowa w pkt 5 i 6.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne, jak na rysunku planu:
 - od strony Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) i północnej linii rozgraniczającej terenu; elewacje budynków mogą być odsunięte w głąb terenu maksymalnie o 5 m od tych linii,
 - od strony ulicy Partyzantów i wschodniej linii rozgraniczającej terenu; elewacje budynków mogą być odsunięte w głąb terenu maksymalnie o 2 m od tych linii,
 - usytuowanie elewacji budynków na wysokości kondygnacji powyżej parteru w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – w linii zabudowy,
 - wycofanie elewacji budynku od strony terenów 12.1 KDG i 13.1 KDL na wysokości parteru minimum o 2 m od linii zabudowy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4:
 - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „p”, jak na rysunku planu: 30%,
 - b) dla pozostałego terenu: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 4,0, przy czym maksymalna intensywność 5,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

- „a”: 15 m,

- „b”: 25 m,

- „c”: 50 m,

b) dla budowli: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku w obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym literą „c” – 550 m²;

7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;

8) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 12°;

9) poziom wejść do lokali usługowych w parterze budynku należy dostosować do poziomu istniejącego chodnika w terenie 12.1 KDG z tolerancją do 1,5 m;

10) na elewacjach powyżej parteru do wysokości 15 m budynku należy wykonać pionowe ryzalitty:

a) od strony Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG):

- minimalna liczba ryzalitów: 3,

- maksymalne wysunięcie ryzalitów: 1 m,

- minimalna długość ściany frontowej ryzalitów: 12 m,

b) od strony ulicy Partyzantów (13.1 KDL):

- minimalna liczba ryzalitów: 3,

- maksymalne wysunięcie ryzalitów: 1 m,

- minimalna długość ściany frontowej ryzalitów: 17 m;

11) w nadziemnej części budynku w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu, należy zrealizować regularne wycofanie ścian zewnętrznych co czwartej kondygnacji minimum o 0,5 m w stosunku do jego elewacji;

12) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Partyzantów (13.1 KDL);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) samochodów osobowych:

- w zabudowie mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,

- pozostałe funkcje: minimalnie 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,

b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) północny szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia oraz południowy szpaler drzew do utrzymania, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się: zmianę składu gatunkowego drzewostanu, przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i ciągu pieszego, którego wlot ustalono w ust. 6 pkt 6;
- 2) zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej) – zachowanie zadrzewień;
- 3) dla ciągów pieszych w obszarze zieleni do utrzymania, o której mowa w pkt 2 należy zastosować nawierzchnie przepuszczalne lub półprzepuszczalne;
- 4) do powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 6) zabezpieczenie stabilności skarp i przeciwdziałanie ich erozji poprzez umocnienie ich nasadzeniami roślinności wielopiętrowej;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 8) w budynkach mieszkalnych od strony Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) oraz ulicy Partyzantów (13.1 KDL) zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) elewacje eksponowane wzdłuż linii zabudowy, jak na rysunku planu:
 - a) wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn oraz wejść do usług w kondygnacji parteru,
 - b) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. ukryte w kubaturze; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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: nie dotyczy.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) oraz ulicy Partyzantów (13.1 KDL).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.3 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 04.3

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) szpitale oraz domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka;
- 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 6) salony samochodowe z serwisem;
- 7) naziemne garaże boksowe;
- 8) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe i magazyny.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-13;
- 2) odcinek ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, przebiegający wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, łączący się z Aleją Żołnierzy Wyklętych poprzez tereny 05.1 ZP i 09.1 I-W-Z, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązujące po obrysie istniejących budynków o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,5, przy czym maksymalna intensywność 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - „a”: 9 m,
 - „b”: 15 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do poziomu nie mniejszy niż 12°.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - w zabudowie mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - pozostałe funkcje: minimalnie 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) północna część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej reliktyw przemysłowego zagospodarowania Wrzeszcza i doliny Strzyży – ochronie podlega struktura przestrzenna zespołu zabudowy; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12;

3) obiekty o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2: dom przy ulicy Juliusza Słowackiego 12, 12a i dom przy ulicy Juliusza Słowackiego 14; ochronie podlega:

- a) bryła budynku; dopuszcza się realizację lukarn jedynie na połączeniach dachów nie eksponowanych od strony przestrzeni ogólnodostępnych; kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połączy dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m,
- b) historyczna wielkość i rozplanowanie otworów okiennych,
- c) rodzaj materiału elewacyjnego: cegła w dwóch kolorach: ceglasto-czerwonym i piaskowo-żółtym – w detalach (w budynku przy ulicy Juliusza Słowackiego 12 i 12a) oraz tynk, konstrukcja drewniana werandy (w budynku przy ulicy Juliusza Słowackiego nr 14),
- d) historyczna forma autentycznego detalu architektonicznego,
- e) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej (odtworzenie na podstawie zachowanej ikonografii) oraz głębokość osadzenia stolarki okiennej w murze.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 2) do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ust. 7 pkt 3 nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 4) w budynkach mieszkalnych od strony Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie, pozostałe dopuszcza się;
- 3) zieleni: 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 stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dom należący do dawnej Farbiarni i Pralni Chemicznej Matteusa Grunenberga pod adresem Juliusza Słowackiego 12, 12a oraz dom dawnego Zajazdu Prinzess Viktoria pod adresem Juliusza Słowackiego 14, ujęte są w Gminnej 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) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.1 ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 05.1

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP – teren zieleni urządzonej;

- 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:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-13;
- 2) odcinek ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, przebiegającego wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu, łączącego ciąg w terenie 04.3 MW-U z Aleją Żołnierzy Wyklętych przez teren 09.1 I-W-Z, jak na rysunku planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 2) miejsca do parkowania:

- a) samochodów osobowych: wyklucza się,
- b) rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: północna część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do całego terenu: 70%;
- 2) do ustalonej w pkt 1 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu – zachowanie zadrzewień;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. w formie słupów oświetleniowych oraz małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji funkcji siłowni zewnętrznych, wybiegów dla psów;
- 5) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenem 09.1 I-W-Z, uwzględniając przede wszystkim powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji.

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

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić dostęp pieszy do terenu 03.2 MW-U.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wzmacnianie istniejącej zieleni poprzez uzupełnienie i nowe nasadzenie drzew i krzewów;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) teren położony w sąsiedztwie terenu zamkniętego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 4) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 5) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 06.1 MWK-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKŁĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 06.1

2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MWK-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 3) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe z serwisem.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-12;
- 2) zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę Obywatelską (poza wschodnią granicą planu) a elewacjami budynków.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązujące w linii rozgraniczającej terenu 13.1 KDL (ulica Partyzantów) oraz wzdłuż wschodniej elewacji istniejących budynków od strony ulicy Obywatelskiej (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,0, przy czym maksymalna intensywność 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 17 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: pierzejowa;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych: stromy z wykluczeniem dachu mansardowego,
 - b) dla pozostałych obiektów: dowolny,
 - c) kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Partyzantów (13.1 KDL), od ulicy Obywatelskiej (poza wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - w zabudowie mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - pozostałe funkcje: minimalnie 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej reliktyw przemysłowego zagospodarowania Wrzeszcza i doliny Strzyży – ochronie podlega pierzejowy układ zabudowy ulicy Partyzantów; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12.

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) zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu – zachowanie zadrzewień;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 4) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Partyzantów (13.1 KDL) zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 6) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 uchwały, przy czym zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 stosuje się również do całego zespołu budynków bezpośrednio ze sobą sąsiadujących;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się materiał bitumiczny lub blachodachówkę;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów (13.1 KDL).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) teren położony w sąsiedztwie terenu zamkniętego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 3) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 4) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 07.4 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKŁĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 07.4

2. Powierzchnia terenu: 0,25 ha.

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

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 3) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe z serwisem;
- 6) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe i magazyny.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zagospodarowanie terenu o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej mniejszym niż ustalony w ust. 7 pkt 3.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-12;
- 2) zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę Obywatelską (poza wschodnią granicą planu) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące po obrysie istniejącego budynku przy ulicy Juliusza Słowackiego 8a oraz wzdłuż wschodniej elewacji budynku przy ulicy Obywatelskiej 3, jak na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna od strony ulicy Obywatelskiej (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,7, przy czym maksymalna intensywność 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 15 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do poziomu nie mniejszy niż 12°; przy czym kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta

nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) z ciągu pieszo-jezdnego poprzez tereny 09.1 I-W-Z i 08.1 U, od ulicy Obywatelskiej (poza wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - w zabudowie mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - pozostałe funkcje: minimalnie 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) północna część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej reliktyw przemysłowego zagospodarowania Wrzeszcza i doliny Strzyży – ochronie podlega struktura przestrzenna zespołu zabudowy; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12;
- 3) obiekt o wartościach kulturowych – dom przy ulicy Juliusza Słowackiego 8a, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; ochronie podlega:
 - a) bryła budynku,
 - b) historyczne rozplanowanie otworów okiennych,
 - c) rodzaj materiału elewacyjnego: tynk, boniowane przyziemie,
 - d) historyczna forma autentycznego detalu architektonicznego.

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) istniejący szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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) część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dom przy ulicy Juliusza Słowackiego 8a, jak na rysunku planu, ujęty jest w Gminnej 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) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 – wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) zaleca się, w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 4) teren położony w sąsiedztwie terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 5) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 08.1 U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKŁĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 08.1

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U – teren usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) szpitale oraz domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka;
- 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) hurtownie o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²;
- 5) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe i magazyny;
- 6) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 7) salony samochodowe z serwisem;
- 8) naziemne garaże boksowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek mieszkalny przy ulicy Juliusza Słowackiego 8 – zakaz zwiększenia liczby lokali mieszkalnych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-13;
- 2) odcinek ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, przebiegającego wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu, łączącego się z Aleją Żołnierzy Wyklętych poprzez teren 09.1 I-W-Z, jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizowania dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych w odległości do 8 m od linii rozgraniczających ulicę Obywatelską (poza wschodnią granicą planu) i Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG); ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązujące po obrysie istniejących budynków, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,5, przy czym maksymalna intensywność 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:
 - „a”: 14 m,
 - „b”: 16 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do poziomu nie mniejszy niż 12°;
- 9) od strony ulicy Obywatelskiej należy zrealizować pas zieleni o szerokości minimum 7 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, od ulicy Obywatelskiej (poza wschodnią granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - w zabudowie mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - pozostałe funkcje: minimalnie 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie; dopuszcza się do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej reliktyw przemysłowego zagospodarowania Wrzeszcza i doliny Strzyży – ochronie podlega struktura przestrzenna zespołu zabudowy; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych: dom przy ulicy Juliusza Słowackiego 8, dom (willa) przy ulicy Obywatelskiej 2A oraz dom (dawna wozownia) przy ulicy Obywatelskiej 2A, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; ochronie podlega:
 - a) bryła budynku,
 - b) historyczne rozplanowanie i wielkość otworów okiennych,
 - c) rodzaj materiału elewacyjnego: tynk, ceglane detale (w willi przy ulicy Obywatelskiej 2A),
 - d) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) historyczny autentyczny detal architektoniczny.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 3) istniejący szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zabudowy usługowej.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie ciągu, pozostałe – dowolne;
- 3) zielen: 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) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dom przy ulicy Juliusza Słowackiego 8 oraz dwa domy – willa i dawna wozownia pod wspólnym adresem ulica Obywatelska 2A, jak na rysunku planu, ujęte są w Gminnej 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) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 – wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) zaleca się, w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 4) teren położony w sąsiedztwie terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 5) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 09.1 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 09.1

2. Powierzchnia terenu: 0,3 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z – teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni – koryto Potoku Strzyża wraz z miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną:

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:

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

2) odcinek ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, przebiegającego wzdłuż północnej krawędzi otwartego koryta Potoku Strzyża, łączącego ciąg w terenie 04.3 MW-U z Aleją Żołnierzy Wyklętych poprzez teren 05.1 ZP, jak na rysunku planu;

3) odcinek ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, przebiegającego wzdłuż granicy terenu zamkniętego, łączącego ciąg w terenie 08.1 U z Aleją Żołnierzy Wyklętych, jak na rysunku planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) poprzez jeden zjazd wyłącznie na prawe skrzyżowanie;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;

- 2) teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej reliktyw przemysłowego zagospodarowania Wrzeszcza i doliny Strzyży – ochronie podlega historyczny przebieg otwartego koryta Potoku Strzyża; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 1 i 5.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie zadrzewień;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do całego terenu: 70%;
- 3) do ustalonej w pkt 2 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-jezdnych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) wszystkie powierzchnie poza przeznaczonymi do realizacji niezbędnych przejść i przejazdów oraz do eksploatacji potoku przeznaczyć pod zieleń;
- 5) zachowanie otwartego koryta Potoku Strzyża, jak na rysunku planu, z dopuszczeniem przejść/przejazdów w maksymalnie trzech miejscach o szerokości do 6 m.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. w formie słupów oświetleniowych oraz małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 i 5;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenem 05.1 ZP, uwzględniając przede wszystkim powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń oraz oświetlenie na podstawie całościowej koncepcji.

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) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w sąsiedztwie terenu zamkniętego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 3) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 4) istniejący kanał deszczowy – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 5) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny 0,6 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.2 I-W-Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKŁĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 10.2

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: I-W-Z – teren infrastruktury technicznej lub wód lub zieleni – koryto Potoku Strzyża wraz z drogą eksploatacyjną:

- 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:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-13;
- 2) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, łączącego obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” w terenie 12.1 KDG z ciągiem pieszo-jezdnym w kierunku ulicy Juliusza Słowackiego (poza północną granicą planu).

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Juliusza Słowackiego (poza północną granicą planu) poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie co najmniej 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zachowanie otwartego koryta Potoku Strzyża, jak na rysunku planu;
- 3) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany tj. w formie słupów oświetleniowych oraz małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z obszarem wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 12.1 KDG strefą zejścia do Potoku Strzyża, o której mowa w § 20 ust. 11 pkt 6, uwzględniającą przede wszystkim powiązania piesze i rodzaje nawierzchni.

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

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

- 1) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;
- 2) na całym terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 11.1

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 18,5 m do 22 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG), ulicą Partyzantów (13.1 KDL) i ulicą Bernarda Chrzanowskiego (poza północną granicą planu).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.1 KDG MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 12.1

2. Powierzchnia terenu: 2,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDG – teren drogi głównej – odcinek Alei Żołnierzy Wyklętych.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 28 m do 105 m w rejonie skrzyżowania, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami Zabytkową (11.1 KDD), Partyzantów (13.1 KDL) i Bernarda Chrzanowskiego (poza północną granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: północno-wschodnia część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie zieleni skarp przy skrzyżowaniu Alei Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG) i ulicy Bernarda Chrzanowskiego;
- 2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,0 m po obu stronach jezdni;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – strefa zejścia do Potoku Strzyża; ustala się:
 - a) wlot ciągu pieszego, jak na rysunku planu, łączący chodnik w Alei Żołnierzy Wyklętych z wlotem ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji w terenie 10.2 I-W-Z, o którym mowa w § 18 ust. 6 pkt 2,
 - b) spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenem 10.2 I-W-Z, uwzględniającą przede wszystkim powiązania piesze i rodzaje nawierzchni.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej;

- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) istniejący kanał deszczowy Potoku Strzyża.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO 13.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKŁĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0867

1. Numer terenu: 13.1

2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL – teren drogi lokalnej – odcinek ulicy Partyzantów.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 19,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Żołnierzy Wyklętych (12.1 KDG), ulicą Zabytkową (11.1 KDD) i ulicą Bernarda Chrzanowskiego (poza północną granicą planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) maksymalne zachowanie drzewostanu, w tym istniejącego szpaleru drzew;
- 2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik po północnej stronie jezdni o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie dowolnej;
- 3) zieleń: dopuszcza się, zgodnie z ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Wrzeszcz Górny rejon Alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Partyzantów w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 23. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku, uchwała nr XVI/483/2003 z dnia 4 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160, poz. 3301 z dnia 13.12.2003 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon ulic Słowackiego i Chrzanowskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXI/870/08 z dnia 18 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 40, poz. 751 z dnia 18.03.2009 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA
 Z NANIESIĄ GRANICĄ PLANU
 SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
 PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
 I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE
 ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI
 PODSTAWOWYMI
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN WOJSKOWY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

PLĄT STRUKTURALNY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA
 STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ
 STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA
 STAN ZACHOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

DOLNA KRAWĘDZ WYSOCZYNY

OŚ WIDOKOWA/KOMPOZYCYJNA

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

OŚRODEK USŁUGOWY: OGÓLNOMIEJSKI I
 METROPOLITALNY

CENTRALNE PASMO USŁUGOWE

GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

DROGA GŁÓWNA G

DROGA ZBIORCZA Z

WYBRANA DROGA LOKALNA L

GRANICA STREFY WSKAZNIKÓW PARKINGOWYCH B

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB
 ZAMKNIĘTE)

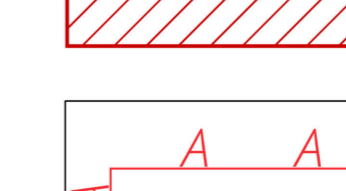
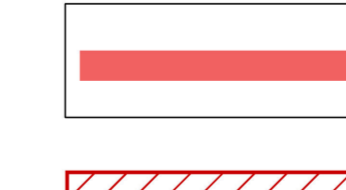
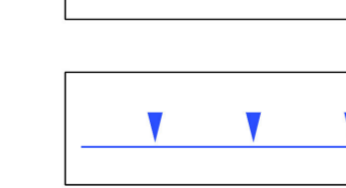
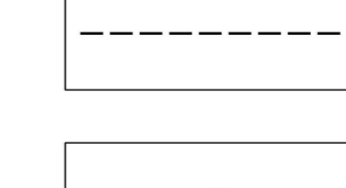
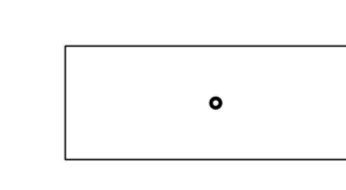
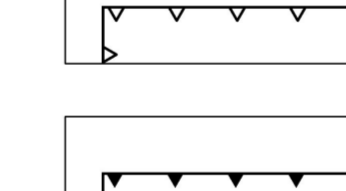
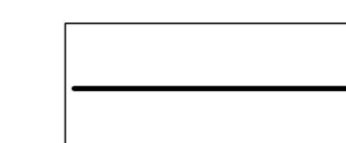


Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
 przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej
 z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

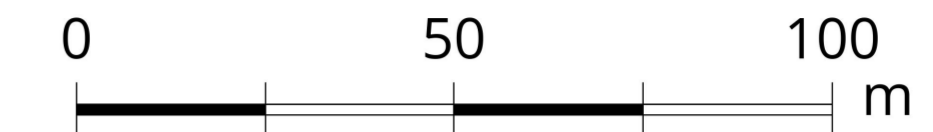
Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

RYSunek SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

LEGENDA
 USTALENIA PLANU



Skala: 1:1 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
 PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
 PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
 ZAGOSPODAROWANIA

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

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 WIELORODZINNEJ PIERZEJOWEJ LUB USŁUG

TEREN USŁUG

TEREN DROGI GŁÓWNEJ

TEREN DROGI LOKALNEJ

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB
 WÓD LUB ZIELENI

TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

PUNKT ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY

LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

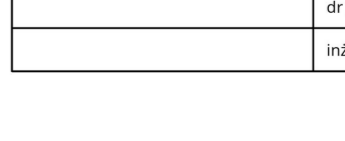
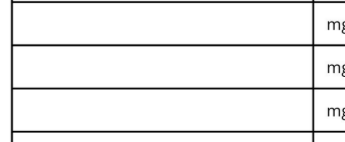
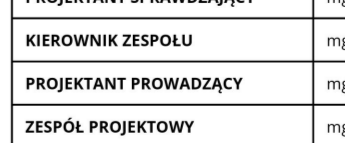
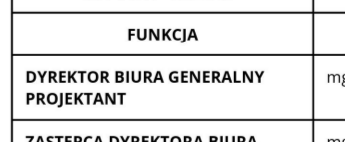
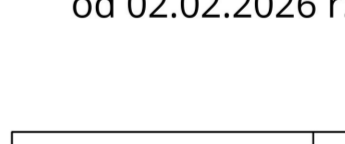
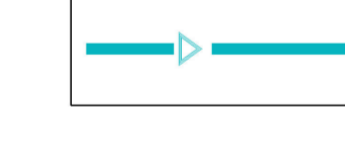
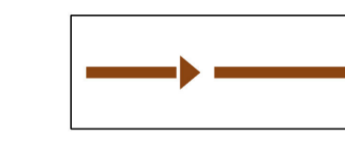
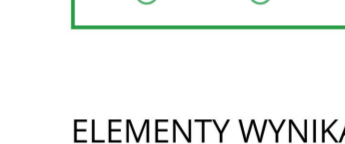
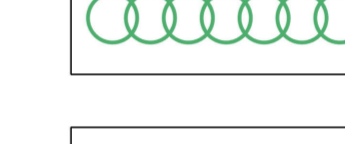
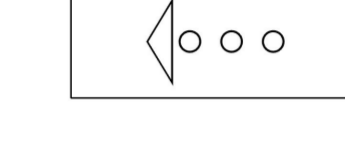
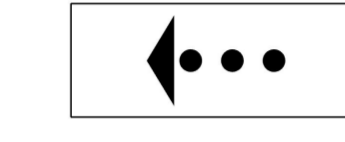
LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY
 LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

PIERZEJA LUB ELEWACJA EKSPONOWANA

FRONT USŁUGOWY

OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

CIĄG PIESZO-JEZDNY

WLOT CIĄGU PIESZEGO

WLOT CIĄGU PIESZEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI

SZPALER DRZEW

DRZEWO DO ZACHOWANIA

ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH,
 INFORMACJE, ZALECENIA

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG

ISTNIEJĄCY GRAWITACYJNY KANAŁ SANITARNY

ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY LUB CIĘK PRZYKRYTY

ISTNIEJĄCY RÓW, KANAŁ ODWADNIĄCY LUB CIĘK
 ODKRYTY

OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
 O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA
 POWODZI WYNOŚĄCYM 1%

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu
 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach
 od 02.02.2026 r. do 02.03.2026 r.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu
 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach
 od 02.02.2026 r. do 02.03.2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY PARTYZANTÓW W MIEŚCIE GDAŃSKU		0867
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDAŃSK - 2026 r.		SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU		
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damsz-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szperner	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓŁU	mgr inż. arch. Irena Grzywacz	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. Włodek Tymoszek	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Jarosław Winicki	
	mgr Dariusz Brzoziński	
	mgr inż. Joanna Zielińska	
	mgr inż. arch. Joanna Bobar	
	mgr inż. Paweł Sikkanowicz	
	mgr inż. Krzysztof Mowliński	
	dr Justyna Wierczak	
	inż. Natalia Kiljan	

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.02.2026 r. do 02.03.2026 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 16.03.2026 r. do projektu planu wniesiono w 3 pismach 6 uwag:

1. **Transprojekt Gdański Sp. z o. o.** – pismo z dnia 04.03.2026 r. (wpływ 06.03.2026 r.)

1.1. *Wnosi o doprecyzowanie treści w § 9 ust. 7 pkt 1 poprzez uzupełnienie jej o zapis jednoznacznie przesądzający, iż realizacja inwestycji budowlanych lub prac rozbudowy prowadzonych na obszarach innych niż obszar oznaczony literą „a” nie będzie się wiązał z obowiązkiem równoczesnej realizacji zabudowy na obszarze oznaczonym literą „a” w celu zapewnienia powiązania z ustaloną obowiązującą linią zabudowy od strony Alei Żołnierzy Wyklętych;*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Obowiązująca linia zabudowy wyznaczona w projekcie planu nie określa kolejności realizacji zamierzeń inwestycyjnych, lecz wskazuje obowiązek usytuowania co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – zgodnie z ustaleniami planu – określonych budowli wzdłuż tej linii. Zapisy § 9 ust. 7 pkt 1 nie nakładają obowiązku równoczesnej realizacji zabudowy na obszarze oznaczonym literą „a” w przypadku prowadzenia inwestycji w innych częściach terenu.

1.2. *Wnosi o dokonanie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ulicy Zabytkowej (teren 11.1 KDD) poprzez dostosowanie jej do przebiegu granicy działki ewidencyjnej, a nie do istniejącej zabudowy, oraz o przesunięcie jej bliżej w kierunku granicy działki i ulicy Zabytkowej – w sposób analogiczny do sposobu kształtowania zabudowy po przeciwnej stronie tej ulicy. Ponadto wnosi się o uzupełnienie ustaleń planu o zapis dopuszczający odsunięcie elewacji budynków od wskazanej linii zabudowy w głąb terenu na odległość nie większą niż 10 m;*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24.), w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów. W związku z powyższym, podczas analiz dotyczących kształtu i lokalizacji linii zabudowy na przedmiotowym obszarze uwzględniono wskazane wyżej zapisy wynikające z ustawy. Wyznaczony w projekcie planu przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Zabytkowej stanowi kontynuację ukształtowanej kompozycji wschodnich elewacji zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Bernarda Chrzanowskiego (budynki przy ul. Juliusza Słowackiego 34A oraz 35). Rozwiązanie to ma na celu ochronę walorów krajobrazowych obszaru oraz utrzymanie czytelnej ekspozycji na charakterystyczną zabudowę ulicy Zabytkowej odbieraną z przestrzeni publicznych — w szczególności z ciągów pieszych i jezdni wzdłuż ulicy Bernarda Chrzanowskiego. Zaproponowany przez wnioskodawcę przebieg linii zabudowy byłby wprost sprzeczny z zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego, określonymi w przywołanej ustawie.

1.3. *Wnosi o zmianę przebiegu linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) poprzez wyznaczenie jej w formie linii prostej, nawiązującej do*

istniejącej zabudowy po przeciwnej stronie ulicy Zabytkowej, co zwiększy przestrzeń przeznaczoną na ewentualne kształtowanie zabudowy;

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wyznaczony w projekcie planu przebieg linii zabudowy od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) został ukształtowany zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o których mowa w pkt. 1.2 tego dokumentu. Przyjęty przebieg umożliwia kształtowanie regularnej, prostokątnej formy zabudowy w rejonie skrzyżowania Alei Żołnierzy Wyklętych i ul. Zabytkowej, jednocześnie unikając powstawania ostrych kątów zewnętrznych elewacji w tak reprezentacyjnej lokalizacji, eksponowanej z licznych przestrzeni publicznych, w tym z osi pieszych takich jak chodnik i droga rowerowa wzdłuż Alei Żołnierzy Wyklętych. Przyjęty kąt załamania linii zabudowy wynika z dostosowania jej przebiegu do dwóch pozostałych linii ustalonych od strony ul. Zabytkowej oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP). Jednocześnie zapisy planu dopuszczają odsunięcie elewacji budynków w głąb terenu o maksymalnie 5 m od wyznaczonych linii. Rozwiązanie to wprowadza elastyczność projektową, umożliwiając kształtowanie detalu architektonicznego (w tym m.in. wnęk, ryzalitów, wykuszy) przy jednoczesnym zachowaniu zasadniczej struktury kompozycyjnej zabudowy w obrębie danego narożnika.

1.4. Wnosi o przesunięcie linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) w kierunku tego terenu o około 5 m, co umożliwi zwiększenie przestrzeni przeznaczonej na ewentualne kształtowanie zabudowy. Zmodyfikowany przebieg linii zabudowy nadal zapewniłby pas przeznaczony do ruchu pieszego na poziomie kondygnacji parterowej w terenie 01.1 MW-U, zgodnie z ustaleniami projektu planu, które wymagają zapewnienia pasa ruchu pieszego o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż wyznaczonego frontu usługowego. Jednocześnie podkreśla się, że od strony Alei Żołnierzy Wyklętych odpowiednią przestrzeń dla ruchu pieszo-rowerowego gwarantują zarówno teren 02.1 KP, jak i istniejący chodnik zlokalizowany wzdłuż tej ulicy, co łącznie daje przestrzeń o szerokości około 10 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Północna linia zabudowy w terenie 01.1 MW-U została wyznaczona z uwzględnieniem maksymalnie wysuniętych punktów elewacji sąsiedniej zabudowy wzdłuż Alei Żołnierzy Wyklętych (budynki przy ul. Partyzantów 72 oraz 74), w sposób nienaruszający ukształtowanej struktury przestrzennej tego obszaru. Północne elewacje zabudowy na odcinku od skrzyżowania ulic Róży Ostrowskiej i Władysława Reymonta do granicy terenu 01.1 MW-U przebiegają w sposób linearny wyraźnie dalej na południe od proponowanego w projekcie planu przebiegu linii zabudowy. Zmieniony przebieg linii wynika, jak wskazano wcześniej, z dostosowania jej do narożnika budynku Inpro przy ul. Partyzantów 72. Uwzględniając istniejące osie kompozycyjne i czytelny, linearny układ zabudowy wzdłuż Alei Żołnierzy Wyklętych, przesunięcie linii zabudowy zgodnie z przedstawioną uwagą – bliżej terenu komunikacji pieszo-rowerowej (02.1 KP) – doprowadziłoby do naruszenia ładu przestrzennego oraz zaburzenia rytmu urbanistycznego odbieranego z przestrzeni publicznych, w szczególności z ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż ulicy Róży Ostrowskiej.

2. GEDBUD, Edward Ferenc – pismo z dnia 12.03.2026 r.

Wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy:

- w obszarze „a” z 15 m do 17 m,*
- w obszarze „c” z 50 m do 55 m (alternatywnie do 53 m).*

Zmiana ta umożliwi racjonalne ukształtowanie zabudowy zlokalizowanej wzdłuż głównej arterii miejskiej – Alei Żołnierzy Wyklętych. Podwyższenie parametru wysokości pozwoli na właściwe rozwiązanie przekroju budynku, w szczególności na zapewnienie odpowiedniej wysokości kondygnacji usługowych, prawidłowe zaprojektowanie warstw dachu oraz lokalizację niezbędnych urządzeń

technicznych. Jednocześnie zmiana ta pozwoli uniknąć nadmiernego obniżenia wysokości kondygnacji mieszkalnych.

Proponowana korekta nie wpływa na intensywność zabudowy, lecz dostosowuje parametry urbanistyczne do współczesnych standardów technicznych, obejmujących m.in. wysokości kondygnacji usługowych, wymagane układy warstw dachowych oraz gabaryty infrastruktury technicznej. Korekta ma charakter porządkujący i doprecyzowujący, a nie intensyfikujący zabudowę.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze „a” terenu 03.2 MW-U została ustalona na poziomie 15 m na podstawie analiz krajobrazowych prowadzonych wzdłuż osi widokowej dawnej ulicy Juliusza Słowackiego oraz współczesnej Alei Żołnierzy Wyklętych, wskazanej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze wskazaniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Postanowienie nr. ZN.5150.113.2025.MM z dnia 29.07.2025 r.), wysokość nowej zabudowy na obszarze oznaczonym literą „a” nie powinna przekraczać wysokości zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. Juliusza Słowackiego 12–12A, postrzeganej z poziomu jezdni i chodnika po północnej stronie Alei Żołnierzy Wyklętych. Ponadto ustalona maksymalna wysokość zabudowy (15 m) stanowi harmonijną kontynuację korony zabudowy zabytkowych obiektów zlokalizowanych na terenie Garnizonu i wpisanych do rejestru zabytków (budynki przy ul. Juliusza Słowackiego 13, 15, 17), odbieranych z przestrzeni publicznych od strony ul. Róży Ostrowskiej oraz Alei Żołnierzy Wyklętych. Zachowanie tego poziomu wysokości stanowiło jeden z kluczowych warunków uzgodnienia projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dla obszaru „c” maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy została określona na podstawie analiz krajobrazowych wykonanych z kluczowych osi widokowych, tj. z ul. Partyzantów, ul. B. Chrzanowskiego oraz Alei Żołnierzy Wyklętych. Uwzględniając wysokość istniejącego budynku Inpro po przeciwnej stronie ul. Partyzantów, wynoszącą ok. 40 m, projektowana zabudowa na terenie 03.2 MW-U o wysokości 55 m – a więc wyższa o 15 m – powodowałaby istotne pogorszenie percepcji ładu przestrzennego z wymienionych ciągów pieszych i jezdnych. Z tego względu wyznaczono optymalną maksymalną wysokość zabudowy, która zapobiega nadmiernej dominacji kubaturowej na zakończeniu ulicy Partyzantów, jednocześnie uszczegóławiając kierunki kształtowania zabudowy wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Warto również podkreślić, że projekt planu nie określa minimalnej liczby kondygnacji ani nie wprowadza ograniczeń dotyczących wysokości poszczególnych kondygnacji usługowych lub mieszkalnych. W tym zakresie dokument pozostawia projektantom pełną swobodę kształtowania bryły budynku, pod warunkiem zachowania ustalonej maksymalnej wysokości.

3. Osoba fizyczna z podpisami od 75 mieszkańców, pismo z dnia 16.03.2026 r.

Wnosi o pozostawienie maksymalnej wysokości zabudowy dla działki 67/4 obrębu 0040 w terenie 01.1 MW-U na poziomie określonym w obowiązującym planie miejscowym, tj. 15 m (czyli budynków czterokondygnacyjnych zamiast siedmiokondygnacyjnych), ponowne przeanalizowanie paramentów intensywności zabudowy oraz wpływu planowanych zmian na środowisko przyrodnicze, gospodarkę wodami opadowymi oraz krajobraz tej części miasta. Obecnie zaproponowane parametry zabudowy w projekcie planu prowadzą do nadmiernej intensyfikacji zabudowy oraz mogą powodować negatywne skutki przestrzenne, środowiskowe i funkcjonalne dla istniejącej zabudowy oraz mieszkańców tej części dzielnicy.

Zaproponowane podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy z 15 m do 23 m oznacza wzrost dopuszczalnej wysokości o ponad 50%. W praktyce umożliwia to realizację budynków o wysokości nawet 7 kondygnacji, które znacząco przekraczają skalę istniejącej zabudowy w najbliższym otoczeniu. Projekt planu nie wprowadza jednocześnie mechanizmów stopniowania wysokości zabudowy w relacji do istniejącej zabudowy o znacznie mniejszej skali (stopniowanie wysokości wprowadzono jedynie od strony Alei Żołnierzy Wyklętych, gdzie dopuszczona zabudowa jest znacznie niższa). W konsekwencji nowa zabudowa może pozostawać w bezpośrednim sąsiedztwie budynków niższych, co prowadzi do powstania silnego kontrastu przestrzennego oraz zaburzenia ładu urbanistycznego.

Poza tym projekt planu zwiększa maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 1,0 do 1,5, co oznacza wzrost dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy o około 50%. W połączeniu ze zwiększeniem wysokości zabudowy oraz zmianą funkcji na mieszkaniowo-usługową prowadzi to do znaczącego zwiększenia liczby użytkowników terenu oraz skali potencjalnej inwestycji. Takie rozwiązanie będzie skutkowało wzrostem natężenia ruchu samochodowego, zwiększonym zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe oraz większym obciążeniem lokalnej infrastruktury komunikacyjnej, która już w tej chwili w godzinach szczytu jest mocno obciążona.

Podsumowując, zmiana kluczowych parametrów urbanistycznych doprowadzi do dysharmonii przestrzennej i naruszenia ładunku przestrzennego, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo faktu, że istniejące budynki położone są na skarpie i znajdują się na wyższym poziomie terenu, projektowana zabudowa o zwiększonej wysokości i intensywności:

- będzie nieproporcjonalna w odbiorze przestrzennym;
- zdominuje zabudowę istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie;
- spowoduje utratę prywatności mieszkańców przylegających terenów;
- zwiększy intensywność ruchu samochodowego w okolicy (dodatkowo wpływa na to fakt, że w obowiązującym planie dopuszczona jest funkcja usługowa a w projekcie funkcja mieszkaniowo-usługowa);
- wpłynie na pogorszenie walorów przestrzennych i krajobrazowych tej części dzielnicy;
- spowoduje spadek wartości nieruchomości sąsiednich;
- stworzy konflikt skali pomiędzy nową a istniejącą strukturą urbanistyczną.

Tego typu kontrast wysokościowy nie znajduje uzasadnienia ani w historycznym rozwoju tego obszaru, ani w jego obecnym charakterze funkcjonalno-przestrzennym.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewuwzględniona**

Uzasadnienie:

Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz zwiększenie wybranych parametrów zabudowy w terenie 01.1 MW-U są realizowane w oparciu o politykę miasta, określającą rozwój miasta do wewnątrz. Rozwój współczesnych miast opiera się między innymi na intensyfikacji wykorzystania przestrzeni terenów dotąd nie zainwestowanych lub zainwestowanych ekstensywnie, jak i tych przeznaczonych do przekształceń funkcjonalnych, co wpływa na możliwości wykreowania wielofunkcyjnych ośrodków miejskich z dogodną dostępnością do usług.

Projektowana zabudowa w ww. terenie stanowi liniową kontynuację istniejącego układu urbanistycznego wzdłuż Alei Żołnierzy Wyklętych, na odcinku od skrzyżowania ul. Róży Ostrowskiej z ul. Władysława Reymonta do skrzyżowania ul. Zabytkowej z Aleją Żołnierzy Wyklętych. Na analizowanym obszarze najwyższy istniejący budynek (Green Office przy ul. Partyzantów 76) osiąga wysokość 22 m. Ponadto budynek mieszkalny przy ul. Zabytkowej 4/5 — zlokalizowany bezpośrednio na południe od terenu 01.1 MW-U — osiąga od strony ul. Zabytkowej wysokość 23,5 m i posiada siedem kondygnacji. Dodatkowo budynek mieszkalny przy ul. Współczesnej 2, wzniesiony na skarpie przy różnicy poziomów terenu sięgającej około 10,5 m, osiąga wysokość około 17,5 m i posiada pięć kondygnacji. Najwyższy punkt kalenicy tego obiektu znajduje się na rzędnej 63,4 m n.p.m., podczas gdy najwyższy punkt potencjalnej zabudowy na terenie 01.1 MW-U — przy istniejącym poziomie posadowienia — nie przekroczy 57,5 m n.p.m. Podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 01.1 MW-U z 15 m do 23 m wynika również z analizy wniosku właściciela nieruchomości dotyczącego zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy do 33 m. Wniosek ten został uwzględniony częściowo — po przeprowadzeniu analiz krajobrazowych i widokowych wysokość ograniczono do 23 m. Należy równocześnie zaznaczyć, że zmiany w zakresie fizjonomii terenu i oddziaływanie na cechy krajobrazu są nieuniknioną konsekwencją wprowadzenia nowej zabudowy. Tego rodzaju oddziaływanie jest typowe dla przestrzeni miejskiej, w której zachodzi proces intensyfikacji zagospodarowania. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe został opisany w prognozie oddziaływania na środowisko.

Powyższe uwarunkowania wskazują, że ustalona maksymalna wysokość zabudowy jest optymalna i wpisuje się w kontekst przestrzenny, przy jednoczesnym stopniowaniu wysokości od strony Alei

Żołnierzy Wyklętych oraz ul. Zabytkowej, gdzie dopuszczono maksymalną wysokość 14 m. Rozwiązanie to pozwala na stworzenie kompozycji urbanistycznej nawiązującej do istniejącej zabudowy po przeciwnej stronie ul. Zabytkowej (budynek Inpro przy ul. Partyzantów 72). Wyższą zabudowę przewidziano wyłącznie w drugiej linii zabudowy — w obszarze oznaczonym literą „c” — co zapobiega tworzeniu dominant wysokościowych widocznych z ul. Szymanowskiego oraz ul. Partyzantów. Zabudowa ta nawet przy osiągnięciu maksymalnie dopuszczalnej wysokości, będzie widoczna jedynie z ul. Chrzanowskiego oraz z Alei Żołnierzy Wyklętych, na wysokości odpowiadającej poziomowi sąsiedniego budynku przy ul. Zabytkowej 4. Górna krawędź dachu planowanej zabudowy zostanie usytuowana na wysokości zbliżonej do kalenicy tego budynku.

Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 do 1,5 jest bezpośrednią konsekwencją dopuszczenia wyższej zabudowy niż w obowiązującym planie miejscowym. Jednocześnie utrzymano dotychczasowe parametry dotyczące maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (40%) oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (30%). Przyjęty wskaźnik intensywności jest spójny z parametrami obowiązującymi na sąsiednich terenach po drugiej stronie Alei Żołnierzy Wyklętych — w obszarach 011-M/U32 oraz 009-M/U32 miejscowego planu „Wrzeszcz — rejon ulic Słowackiego i Chrzanowskiego” (uchwała nr XXXI/870/08 z 18.12.2008 r.), gdzie również dopuszczono maksymalną intensywność 1,5. Dla terenu 01.1 MW-U przewidziano wskaźniki parkingowe zgodne z funkcją realizowanych budynków, odpowiadające strefie parkingowej C, zgodnie z tabelą z §5 ust. 1. Dodatkowo projekt miejscowego planu wyklucza realizację garaży naziemnych, dopuszczając wyłącznie garaże podziemne służące obsłudze projektowanej zabudowy. W projekcie planu wprowadzono zapis dopuszczający zapewnienie obsługi drogowej terenu 01.1 MW-U od strony ul. Róży Ostrowskiej, jako uzupełnienie istniejącego dostępu od strony ul. Zabytkowej. Rozwiązanie to przewiduje możliwość realizacji dodatkowego zjazdu od zachodniej strony terenu, który usprawni warunki ruchu w rejonie ul. Zabytkowej oraz na skrzyżowaniu Alei Żołnierzy Wyklętych z ulicami Chrzanowskiego i Partyzantów.

W odniesieniu do kwestii ewentualnego obniżenia wartości nieruchomości należy podkreślić, że plan zakłada uzupełnienie istniejącej tkanki urbanistycznej zabudową o profilu zbliżonym do obiektów już istniejących, tj. mieszkaniowo-usługową. Zapisy planu nie wprowadzają natomiast realizacji funkcji mogących generować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, takich jak m.in. zakłady produkcyjne, uciążliwe usługi, składowiska odpadów czy inne funkcje kolizyjne.

W odniesieniu do Prognozy oddziaływania na środowisko należy wskazać, że teren oznaczony symbolem 01.1 MW-U jest obecnie w większości zagospodarowany (około 15% powierzchni zajmuje zabudowa, a kolejne 38% terenu zajmuje parking terenowy). Największym zakresem oddziaływań na środowisko podlegać będzie obszar obecnie zagospodarowany oraz niewielkie fragmenty terenu położone poza zgrupowaniami roślinności o różnym charakterze – zieleń urządzonej, zakrzewienia i zadrzewienia. W Prognozie oraz w ustaleniach projektu planu podkreślono, że zachowanie wskazanych skupisk roślinności — poza ich znaczeniem estetycznym i sanitarnym — służy utrzymaniu zasobów bioróżnorodnościowych. W ustaleniach projektu planu zastosowane zostały zapisy służące podtrzymaniu zasobów środowiska przyrodniczego. Są to między innymi wskaźniki określające minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, obowiązek zachowania najcenniejszych elementów zieleni takich jak pojedyncze drzewa, szpalery czy obszary z zieleńią wskazaną do utrzymania. W terenie 01.1 MW-U ustalono zieleń do utrzymania, z obowiązkiem zachowania istniejących zadrzewień w miejscu istniejącej skarpy na południu działki. Dodatkowo linie zabudowy wyznaczone od strony ul. Zabytkowej uniemożliwiają realizację nowych obiektów w miejscu istniejących terenów zieleni przyulicznej. Nowa ewentualna zabudowa nie ingeruje zatem w wartościową zieleń. Ustalenia wprowadzają natomiast dodatkowy obowiązek urządzenia terenu zieleni rekreacyjnej w wymiarze 0,3 m² na 1,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W zakresie retencji każdy inwestor jest zobowiązany — niezależnie od ustaleń planu — do uzyskania warunków technicznych od właściwej jednostki miejskiej (Gdańskie Wody). Jednostka ta prowadzi monitoring zlewni potoku Strzyży oraz ustala współczynniki spływu i wymagane środki spowolnienia odpływu wód opadowych. Plan miejscowy określa jedynie ogólne ramy polityki miejskiej w zakresie retencji i ochrony przeciwpowodziowej. Warto również zaznaczyć, że plan został uzgodniony przez Wody Polskie (Decyzja nr. G.RPP.610.368.2025.MO z dnia 21.11.2025 r.), a teren 01.1 MW-U znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% oraz poza obszarem zagrożenia powodzią o niskim

prawdopodobieństwie wynoszącym (0,2%). Ponadto Wody Polskie, w uzasadnieniu do decyzji o uzgodnienie projektu planu, przywołały rzędną wody powodziowej na poziomie 22,98 m. n.p.m. (dla wody 1%), podczas gdy rzędne terenu 01.1 MW-U kształtują się w zakresie od ok. 31,0 m. n.p.m. do ok. 35,5 m. n.p.m. Konkretnie rozwiązania techniczne zapobiegające skutkom powodziowym oraz dotyczące retencji wód opadowych są formułowane dopiero na etapie przygotowania projektu budowlanego i uzyskiwania pozwolenia na budowę. W planie zalecono zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaży rozsączających itd.

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 02.1 KP, teren komunikacji pieszo-rowerowej – ciąg pieszo-rowerowy – odcinek długości około 95 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

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę