

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów
i Jaśkowej Doliny w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.¹⁾), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0869) zwany dalej "planem", obejmujący obszar o powierzchni około 4,6 ha, położony w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz Górny, pomiędzy Aleją Grunwaldzką a ulicą Partyzantów; od północnego zachodu graniczy z parkiem de Gaulle'a, a południowo-wschodnią granicę stanowi ulica Jaśkowa Dolina.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,– w karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: "dowolne";
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

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

- 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;
- 6) **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);
 - 7) **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 wszystkie miejsca do parkowania lokalizuje się w miejscach zadaszonych (np. wiatach rowerowych, rowerowniach wewnątrz budynku). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 50 m od wejścia. Zaleca się sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym;
 - 8) **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;
 - 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
 - 10) **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;
 - 11) **struktura przestrzenna zespołu zieleni** – zespół następujących cech: układ dróg, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu;
 - 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
 - 13) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,

- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 14) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;
- 16) **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;
- 17) **ochrona historycznej stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania okien i drzwi;
- 18) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całych modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- 19) **zielen 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 niekolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nieprzekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 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) **U teren usług;**
- 3) **UR teren usług kultu religijnego;**
- 4) **KDZ teren drogi zbiorczej;**
- 5) **KDL teren drogi lokalnej;**

6) KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) KPP teren komunikacji pieszej.

§ 4. 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.

§ 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 intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
2.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 1
3.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
4.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m ² pow. mieszkalnej	MAKS. 1	MIN. 5
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,2
6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
8.	motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	MIN. 0,3
10.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 25	MIN. 10 ale nie mniej niż 20 ogółem
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MAKS. 25	MIN. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow.	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 2

	użytkowej			
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 2
18.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
28.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
29.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
30.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
31.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5

2. Dla funkcji niewymienionych 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:

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. 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.

5. 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.

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
- b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- c) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- d) wolnostojących budynków usługowych,
- e) budynków użyteczności publicznej,
- f) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- g) budynków technicznych,
- h) budowli i obiektów inżynierskich,
- i) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- c) dla całego budynku należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do 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,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;

3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) część obszaru planu położona jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) 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 12 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 12.2 gdzie:

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

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

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 2,23 ha.

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

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) stacje paliw;

2) myjnie, warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;

3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;

5) garaże, za wyjątkiem podziemnych.

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

1) istniejąca zabudowa i zagospodarowanie niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7;

2) istniejące garaże wolnostojące, dopuszcza się ich odbudowę lub przebudowę.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-12, 17-18;

2) wlot ciągu pieszo-jezdnego, jak na rysunku planu – od Alei Grunwaldzkiej;

3) ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, biegnący od Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu) w głąb terenu;

4) fronty usługowe wzdłuż obowiązujących linii zabudowy do strony Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu) oraz ulicy Partyzantów (poza granicami planu), jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 70% długości elewacji.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące – wzdłuż frontowych elewacji budynków, usytuowanych przy Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu), od strony zachodniej oraz od ulicy Partyzantów (08.1 KDL i poza granicami planu), jak na rysunku planu,

b) nieprzekraczalne – w zachodniej części planu wzdłuż linii rozgraniczających teren od południa i zachodu, 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%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 3, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 4;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - "a": 17 m,
 - "b": 20 m, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 pkt 2b,
 - "c": 12 m,
 - maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 40 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dla budynku zlokalizowanego przy Alei Grunwaldzkiej 110: 22 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 42 m n.p.m.,
- c) dla budowli: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, przy czym dla budynków istniejących, o powierzchni zabudowy większej niż maksymalna, określona w pkt 2, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o maksymalnie 10% w stosunku do stanu istniejącego, wyłącznie w celu poprawy warunków mieszkaniowych, poprzez budowę elementów budynku takich jak: np. windy, przedsionki, werandy, pomieszczenia na odpady;

7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska, pierzejowa, wolnostojąca;

8) kształt dachu: dowolny, przy czym dla nowoprojektowanej zabudowy pierzejowej przy ul. Partyzantów (poza granicami planu) – dach dwuspadowy, gdzie kąt nachylenia połaci dachowych, formę oraz położenie kalenicy należy przyjąć takie same jak w budynku sąsiednim w danej pierzei;

9) dla nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,15 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań;

10) poziom wejść do budynków w pierzejach Alei Grunwaldzkiej oraz ulicy Partyzantów (nie dotyczy istniejących budynków): na poziomie chodnika lub maksymalnie 0,15 m powyżej poziomu chodnika.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym poprzez wlot ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,
- b) od ul. Partyzantów (08.1 KDL i poza granicami planu);

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

- a) samochodów osobowych:
 - dla funkcji mieszkaniowej – zgodnie z § 5 uchwały,
 - dla pozostałych funkcji – minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
- 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;

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: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowami z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega:

- 1) zachowana struktura i kompozycja przestrzenna;
- 2) budynek poczty przy Alei Grunwaldzkiej 108 wpisany do rejestru zabytków objęty ochroną zgodnie z ust. 17 pkt 1:
 - a) ochronie podlega: typ zabudowy na planie prostokąta z ryzalitami w elewacji frontowej, historyczna bryła budynku, historyczny materiał elewacyjny (cegła licowa) i autentyczny detal architektoniczny m.in. opaski okienne, podziały okien, gzymsy – tynkowane lub wykonane ze sztucznego kamienia; portale frontowe, balkon frontowy i cokół wykonane z piaskowca, kraty okienne, nadświetla i balustrady – kute z metalu; historyczna stolarka okienna i drzwiowa,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektu wpisanego do rejestru zabytków wyłącznie w zakresie nadbudowy i odtworzenia kondygnacji poddasza na podstawie zachowanej ikonografii;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2:
 - a) kamienice i domy mieszkalne przy ul. Partyzantów nr: 11b, 13b, 13c, 15, 17a, 17b i 19; ochronie podlegają: historyczna bryła budynków; detal architektoniczny; kompozycja elewacji, wykończenie elewacji (jasne tynki; dla oficyny pod numerem 19 – drewniana konstrukcja szkieletowa wypełniona otynkowaną cegłą); historyczne detale architektoniczne (wykusze, ryzality, podcienie wejściowe itd.); historyczna forma stolarki okiennej oraz drzwiowej,
 - b) dom mieszkalny przy Alei Grunwaldzkiej 116b; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, detal architektoniczny, kompozycja elewacji, wykończenie elewacji, historyczna forma stolarki okiennej oraz drzwiowej,
 - c) budynek ul. Partyzantów 21a – obecnie budynek szkoły muzycznej; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kompozycja elewacji, wykończenie elewacji (jasne tynki), detal architektoniczny (m.in. gzymsy, fryzy i pilastry) oraz historyczna forma stolarki okiennej oraz drzwiowej;
- 4) obiekty o wartościach kulturowych przy ul. Partyzantów nr: 3, 9, 11a; ochronie podlegają: historyczna bryła budynków, detal architektoniczny, kompozycja elewacji, wykończenie elewacji, historyczna forma stolarki okiennej oraz drzwiowej;
- 5) historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – do zachowania i uczynienia w zagospodarowaniu terenu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7, 10-11, 17-18;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pokrycie dachu:
 - a) dachówka ceramiczna lub betonowa – w naturalnym kolorze materiału ceramicznego: dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu powyżej 30 stopni,

b) dowolne: dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 30 stopni;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) budynek poczty przy Alei Grunwaldzkiej 108 wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1676 (A-1195 – stary numer rejestru), objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, kamienice i domy mieszkalne przy ul. Partyzantów nr: 11b, 13b, 13c, 15, 17a, 17b i 19, przy Alei Grunwaldzkiej 116b oraz szkoła przy ul. Partyzantów 21a na podstawie przepisów odrębnych.

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 Grunwaldzkiej (poza granicami planu);
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 4) należy zapewnić dojazd do terenu 02.2 MW-U.

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.;
- 3) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.2 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 02.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczególne wykluczenia:

- 1) stacje paliw;
- 2) myjnie, warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;

- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 6) garaże, za wyjątkiem podziemnych.

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 i 18;
- 2) fronty usługowe wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu) oraz placu publicznego (12.2 KPP), jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 70% długości elewacji.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązujące wzdłuż elewacji budynku, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 95%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 16, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 20;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 55 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 80 m n.p.m.,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
- 8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ulicy Partyzantów (08.1 KDL) poprzez teren 01.1 MW-U;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - dla funkcji mieszkaniowej – zgodnie z § 5 uchwały,
 - dla pozostałych funkcji – minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego zredukowanej ilości wód;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 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: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowami z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega: budynek o wartościach kulturowych, dominanta przestrzenna i wysokościowa – dobro kultury współczesnej przy Alei Grunwaldzkiej 92/98 "wieżowiec Olimp"; ochronie podlega typ zabudowy na planie prostokąta wraz ze sposobem kształtowania modernistycznych elewacji, bryła budynku; zaleca się przywrócenie monochromatycznego wykończenia na podstawie zachowanej ikonografii, badań architektonicznych.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 2) 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, 10-11 i 18;
- 2) pierzeja eksponowana, jak na rysunku planu:
 - wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn oraz wejść do usług w kondygnacji parteru,
 - wykończenie elewacji budynku materiałami wysokiej jakości, w szczególności: szkło, tynk szlachetny, kamień naturalny, metal itp.;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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. Szczegółne 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 Grunwaldzkiej (poza granicami planu) i ulicy Partyzantów (09.2 KDL);
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.3 MW-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 03.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,02 ha.

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

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

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

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

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

nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11-12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1-2;

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

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1-2;

5) wysokość zabudowy, forma, inne gabaryty i parametry zabudowy oraz kształt dachu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogową: od ulicy Pniewskiego (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe poza granicami planu;

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

a) samochodów osobowych:

- dla funkcji mieszkaniowej – zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2,

- dla pozostałych funkcji – minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2,

b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

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;

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: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnami zabudowy z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega: zachowana struktura i kompozycja przestrzenna.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 3) zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu, z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem;
- 3) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: 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 04.1 U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 04.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,93 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U teren usług:

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) wszelkie formy zamieszkania, zarówno stałego, jak i czasowego, w tym: budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów hotelowych oraz lokali noclegowych;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

5) garaże i parkingi, za wyjątkiem podziemnych.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zabudowa i zagospodarowanie niespełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12;
- 2) wloty ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, umożliwiające przejście przez teren we wszystkich oznaczonych kierunkach; dopuszcza się przesunięcie wlotów nie dalej niż 25 m w obu kierunkach od zaznaczonych narożników terenu;
- 3) fronty usługowe od strony obszaru o wartościach kulturowych w terenie 11.1 KPP oraz ulicy Jaśkowa Dolina (07.1 KDZ), jak na rysunku planu – w parterze budynku wymóg lokalizacji usług dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznej, na minimum 80% długości elewacji;
- 4) powierzchnie niezabudowane od strony terenów 07.1 KDZ, 09.2 KDL oraz 11.1 KPP należy urządzić jako przestrzeń przeznaczoną dla ruchu pieszego, z uwzględnieniem ust. 7 pkt 3:
 - a) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) wyklucza się nawierzchnie bitumiczne,
 - c) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych;
 - d) zieleni: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11;
- 5) należy zachować ciągłość powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni na styku z terenem 11.1 KPP oraz przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenach: 07.1 KDZ, 08.1 KDL, 09.2 KDL.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - "a": 18 m,
 - "b", "c" i "d": 12 m,
 - "e": 25 m,
 - maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 45 m n.p.m.,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: przy ciągłej płaszczyźnie elewacji budynku wzdłuż elewacji eksponowanych, jak na rysunku planu, jej maksymalna długość 25 m; powyżej tej długości budynku elewację należy podzielić na części nie dłuższe niż 15 m, poprzez zastosowanie uskoków o głębokości min. 1,5 m na całej wysokości elewacji, z zastrzeżeniem ust. 10;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejaska;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 10.1 KR bezkolizyjnie (w poziomie -1) poprzez obszar wyznaczony linią podziału wewnętrznego i oznaczony literą "a" w terenie 09.2 KDL, od ulicy Partyzantów (08.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych: minimalnie 300, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - 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;
- 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: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowami z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlegają: historyczne podziały na działki, jak na rysunku planu – do zachowania i uczytelnienia w zagospodarowaniu terenu i elewacjach.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować w zwartych układach, jako kompozycje zieleni wielopiętrowej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7 i 18;
- 2) pierzeje eksponowane, jak na rysunku planu:
 - wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn oraz wejść do usług w kondygnacji parteru,
 - wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości, w szczególności: szkło, tynk szlachetny, kamień naturalny, metal itp.;
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: 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 Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu), od ulicy Jaśkowa Dolina (07.1 KDZ) oraz od ulicy Partyzantów (08.1 i 09.2 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.;
- 3) zaleca się wyniesienie stref wejściowych do kondygnacji podziemnych w celu zabezpieczenia przed wpływem wód powierzchniowych;
- 4) istniejący kanał deszczowy 1,0 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.2 U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 05.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U teren usług:

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) wszelkie formy zamieszkania, zarówno stałego, jak i czasowego, w tym: budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów hotelowych oraz lokali noclegowych;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) garaże i parkingi, za wyjątkiem podziemnych.

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, 17-18;
- 2) powierzchnie poza zabudową należy urządzić jako przestrzenie przeznaczone dla ruchu pieszego z uwzględnieniem ust. 7 pkt 3 oraz z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 1-2:
 - a) przestrzenie należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) wyklucza się nawierzchnie bitumiczne,
 - c) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych od strony placu publicznego 12.2 KPP;
- 3) należy zachować ciągłość powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni na styku z terenem 12.2 KPP oraz z przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenie 09.2 KDL.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, 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: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 1,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Partyzantów (08.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - 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;
- 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: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowami z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega: zachowana struktura i kompozycja przestrzenna.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) 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 i 17-18;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 (08.1 KDL i 09.2 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.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO 06.1 UR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: UR teren usług kultu religijnego:

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nauki,
- b) usługi edukacji,
- c) usługi kultury i rozrywki,
- d) usługi biurowe i administracji;

2) przeznaczenie wykluczone: nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: nie dotyczy.

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. 7, 10-12 i 17-18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązująca po frontowej linii elewacji od strony ulicy Partyzantów (08.1 KDL);
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 85%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 5%;

- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna – 2,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 21 m,
 - b) dla budowli: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Partyzantów (08.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - 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;
- 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: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowami z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega:

- 1) zachowana struktura przestrzenna zespołu zabudowy;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków, Synagoga (Nowa Synagoga) przy ul. Partyzantów 7 wraz z otoczeniem, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlega: historyczny typ zabudowy oraz modernistyczna bryła budynku; historyczny, autentyczny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału elewacyjnego (tynk w historycznej kolorystyce);
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6-7, 10 i 17-18;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: 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) obiekt wpisany do rejestru zabytków, budynek dawnej synagogi żydowskiej, przy ul. Partyzantów 7; wpisany do rejestru zabytków Dec. nr A- 1142 z dnia 10.02.1987 r., objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 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 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO 07.1 KDZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 07.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,34 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDZ teren drogi zbiorczej – odcinek ul. Jaśkowa Dolina.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,0 m do 25,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 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 ul. Partyzantów (08.1 KDL).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnami zabudowy z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega kompozycja wnętrza urbanistycznego oraz przebieg drogi.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

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

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej 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 szerokości minimalnej 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o szerokości min. 2,0 m po wschodniej stronie jezdni;
- 3) zieleń: obowiązkowa, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) należy zachować ciągłość powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni na styku z terenem 11.1 KPP, przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenach: 04.1 U, 08.1 KDL oraz placem przy ul. Jaśkowa Dolina i Alei Grunwaldzkiej położonym poza wschodnią granicą planu;
- 7) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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: dopuszcza się inne przekroje jezdni.

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

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO 08.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,57 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 48,0 m (rejon skrzyżowania z 10.1 KR);
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Jaśkowa Dolina (07.1 KDZ), poprzez skrzyżowanie z Aleją Żołnierzy Wyklętych (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu, jak na rysunku planu, znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowami z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega: historyczny przebieg ulicy Partyzantów.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) zieleń w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować w zwartych układach jako kompozycje zieleni wielopiętrowej.

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimum 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) należy zachować ciągłość:
 - a) powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni na styku z przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenach: 04.1 U, 07.1 KDZ oraz 09.2 KDL,
 - b) powiązania pieszego wzdłuż frontu usługowego w terenie 01.1 MW-U z terenem 12.2 KPP;
- 7) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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 ustala się.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO 09.2 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 09.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – ulica Partyzantów.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 20,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdni dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 3.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Partyzantów (08.1 KDL), poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z relikami zabudowy z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega: historyczny przebieg ulicy Partyzantów.

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, o których mowa w ust. 11.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 3;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie dowolnej, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 3;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) należy zachować ciągłość powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni na styku z terenami 11.1 KPP, 12.2 KPP oraz przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenach: 04.1 U, 05.2 U, 08.1 KDL;
- 7) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" bezkolizyjny przejazd w poziomie -1, stanowiący dojazd do obszaru 04.1 U;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" dopuszcza się miejscowe zawężenie chodnika do szerokości 1,5 m od strony terenu 04.1 U.

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

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO 10.1 KR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 10.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 10,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Partyzantów (08.1 KDL).

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

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zielen: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 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: droga stanowi integralną część terenu 04.1 U; dojazd poprzez obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą "a" w terenie 09.2 KDL.

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

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO 11.1 KPP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 11.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KPP teren komunikacji pieszej – plac publiczny z historycznym Rynkiem Wrzeszczańskim:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** usługi;

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 dotyczy.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10-13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: obowiązująca po obrysie istniejącego budynku, w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a";

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) w stosunku do powierzchni obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": 75%;

b) na pozostałym terenie: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": 0%;

b) na pozostałym terenie: 35%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": minimalna – 0, maksymalna – 0,7; przy czym maksymalna intensywność zabudowy – 1;

b) na pozostałym terenie: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 1;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a": 4 m,

b) dla budowli: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dla obiektu o wartościach kulturowych zgodnie z ust. 10;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Jaśkowa Dolina (07.1 KDZ), od Alei Grunwaldzkiej (poza granicami 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: teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowy z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega:

- 1) obszar o wartościach kulturowych – skwer z fontanną, dawnym szaletem i murkami – relikty zagospodarowania historycznego Rynku Wrzeszczańskiego, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: zachowana struktura przestrzenna zespołu zieleni, w tym zabytkowy szpaler lip kształtowanych; nowe nasadzenia drzew realizować w oparciu o zachowaną ikonografię i czytelnie zachowaną kompozycję; dopuszcza się nowe zagospodarowanie respektujące zachowaną geometryczną kompozycję założenia;
- 2) budynek o wartościach kulturowych, w liniach zabudowy – dawny szalec, jak na rysunku planu; ochronie podlega bryła budynku oraz historyczna forma detalu architektonicznego;
- 3) obiekt o wartościach kulturowych – fontanna, jak na rysunku planu; ochronie podlega forma architektoniczna (tj. kształt, gabaryty, kompozycja, materiał, lokalizacja i historyczny, autentyczny detal architektoniczny);
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, w tym szpaler lip, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) zieleni należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną, poza obszarem objętym ochroną, należy realizować w zwartych układach jako kompozycje zieleni wielopiętrowej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej poza obszarem o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu, należy przeznaczyć pod zadrzewienia; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-11, 13 i 17;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo na placach publicznych);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3,
 - b) obowiązkowe oświetlenie;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11;
- 4) należy zachować ciągłość powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni placu – za wyjątkiem obszaru o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu – na styku z obszarem przylegającym do terenu poza północną granicą planu (chodnik wzdłuż Alei Grunwaldzkiej) oraz przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenach 07.1 KDZ, 09.2 KDL oraz 04.1 U;

- 5) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych;
- 7) wyklucza się funkcje: sportowe, placów zabaw, wybiegów dla psów;
- 8) wyklucza się nawierzchnię bitumiczną;
- 9) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych.

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: 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 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: 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.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO 12.2 KPP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ALEI GRUNWALDZKIEJ ORAZ ULIC PARTYZANTÓW I JAŚKOWEJ DOLINY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0869

1. Numer terenu: 12.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KPP teren komunikacji pieszej – plac publiczny:

- 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: istniejący nawis budynku przy Alei Grunwaldzkiej 92/98;

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Partyzantów (08.1 KDL), od Alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: dopuszcza się,
 - c) dopuszcza się dwa miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, od strony ulicy Partyzantów (08.1 KDL);
- 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: teren objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej: zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza wraz z reliktnymi zabudowy z przełomu XIX i XX wieku; ochronie podlega:

- 1) historyczny przebieg ul. Partyzantów – należy uczynić i podkreślić w kompozycji nawierzchni placu;
- 2) budynek o wartościach kulturowych – dobro kultury współczesnej: istniejący nawis budynku przy Alei Grunwaldzkiej 92/98 "wieżowca Olimp"; ochronie podlega: typ zabudowy na planie prostokąta wraz ze sposobem kształtowania modernistycznych elewacji, bryła budynku; zaleca się przywrócenie monochromatycznego wykończenia oraz kompozycji elewacji na podstawie zachowanej ikonografii, badań architektonicznych.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 2) zieleni należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować w zwartych układach, jako kompozycje zieleni wielopiętrowej;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo na placach publicznych);

3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2-3,

b) obowiązkowe oświetlenie;

3) zielen: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 2-4;

4) należy zachować ciągłość:

a) powiązań pieszych, rodzajów nawierzchni oraz kompozycji zieleni placu, a także na styku z obszarem przylegającym do terenu poza północną granicą planu (chodnik wzdłuż Alei Grunwaldzkiej) oraz przestrzeniami przeznaczonymi dla ruchu pieszego w terenach 05.2 U oraz 09.2 KDL,

b) powiązania pieszego z chodnikiem w terenie 08.1 KDL, wzdłuż frontu usługowego w terenie 01.1 MW-U;

5) przestrzeń należy projektować z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;

6) ustala się wymóg lokalizacji funkcji wypoczynkowych dla wszystkich grup wiekowych;

7) wyklucza się funkcje: sportowe, placów zabaw, wybiegów dla psów;

8) wyklucza się nawierzchnie bitumiczne;

9) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych i placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2 lit. c.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: 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.

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

1) część graficzna – rysunek planu Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny 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).

§ 22. Traci moc, we fragmencie objętym granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic: Matki Polki, Batorego i Jaškowa Dolina w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXVI/679/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2892 z dnia 10.08.2016 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon Alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowej Doliny w mieście Gdańsku udostępniony został do konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13.07.2026 r. do 11.08.2026 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 11.08.2026 r., do projektu planu wniesiono w 6 pismach 23 uwagi:

1. Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Wrzeszcz Górny

Nie wnosi uwag do projektu planu, wnioskuję o pozostawienie projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu alei Grunwaldzkiej oraz ulic Partyzantów i Jaśkowa Dolina w przedstawionej formie oraz by dalsze prace nad planem miejscowym były prowadzone z zachowaniem wypracowanych rozwiązań.

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

2. KMK Interfarma S.C. Krzysztof Kulczycki, Tadeusz Kulczycki

2.1. Wnosi o ustalenie dla nieruchomości obejmującej działki nr 276/1, 276/13 i 276/16 obręb 0041 przeznaczenia MW-U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) bez określania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.

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

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu dla ww. działek przeznaczenie usługowe wynika z przyjętego w uchwale inicjującej prace nad planem celu, tj. umożliwienia zachowania istniejącej zabudowy oraz jej uzupełnienia, przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru i skali obiektów w otoczeniu, co wpisuje się w ochronę przedmiotowego obszaru.

2.2. Wnosi o dopuszczenie jednego z dwóch wariantów parametrów zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa z usługami:

·maksymalna powierzchnia zabudowy: 72% z tolerancją 20%,

·minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%, zawierająca min. 50% powierzchni tarasów i stropodachów,

·minimalna wysokość zabudowy: 39 m,

·maksymalna wysokość zabudowy: 40 m.

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego z wbudowanymi usługami, zabudowa usługowa:

·maksymalna powierzchnia zabudowy: 72% z tolerancją 20%,

·minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,

·minimalna wysokość zabudowy: 39 m,

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu dla tego terenu przewidują przeznaczenie usługowe, z wykluczeniem wszelkich form zamieszkania oraz parametry dostosowane do istniejącego zagospodarowania.

Uwaga o zmianie przeznaczenia terenu z U na MW-U została nieuwzględniona. W związku z powyższym wnioskowane zmiany w zakresie zwiększenia parametrów zabudowy są bezprzedmiotowe.

Wskazana nieruchomości ma ograniczone możliwości przekształceń ze względu na wielkość działki i położenie. Z tego względu przyjęte w projekcie planu parametry i przeznaczenie usługowe odpowiadają lokalnym uwarunkowaniom przestrzennym.

3. ORANGE POLSKA S.A.

3.1. Wnosi o zachowanie istniejącej wysokości obiektów – 22 m, położonych w granicach planu, a przekraczających dopuszczalną wysokość maksymalną uwzględnioną w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, również w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu, uwzględniając budynki w obrębie karty terenu 01.1 MW-U (odzworowanie istniejącej wysokości na podstawie geodezyjnego pomiaru wysokości budynku).

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

Uzasadnienie:

Uwaga zostaje uwzględniona, ponieważ wskazana wysokość odnosi się do stanu istniejącego i jest zgodna z kierunkiem przyjętych prac projektowych (między innymi utrzymania parametrów zabudowy). Do usankcjonowania parametrów istniejącego budynku przychylił się również Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, pismem znak: ZN.5150.167.2.2025.DCh z dnia 04.08.2026 r.

3.2. Wnosi o usunięcie oznaczenia na działkach o nr ew. 312/7 i 294/10 „drzewa do zachowania”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Opierając się na wnioskach z inwentaryzacji dendrologicznej i oceny stanu witalnego zieleni wysokiej, dołączonej do uwagi, przychylnie się do usunięcia oznaczenia „drzewo do zachowania” na działce nr 312/7. Drzewo to ma niekorzystne warunki siedliskowe. Otaczają je utwardzone nawierzchnie ograniczające przestrzeń systemu korzeniowego, powodujące szybki odpływ wód opadowych, ograniczenie możliwości przesiąkania wody do korzeni oraz silne nagrzewanie warstwy korzeni włóśnikowych.

Nie uwzględnia się natomiast uwagi w zakresie usunięcia oznaczenia „drzewa do zachowania” na działce nr 294/10. Zgodnie z przedstawioną dokumentacją drzewa zlokalizowane na tej działce mają korzystniejsze warunki siedliskowe i żadne z nich nie zostało wskazane jako konieczne do usunięcia ze względów zdrowotnych. Drzewa te od wielu lat funkcjonują w zwartej strukturze miejskiej, a ich zachowanie ma znaczenie dla krajobrazu, mikroklimatu oraz jakości przestrzeni.

W zabudowie śródmiejskiej szczególnie istotna jest ochrona istniejących, dojrzałych drzew, które zaadaptowały się do trudnych warunków miejskich. Takie drzewa pełnią funkcję przyrodniczą, kompozycyjną i krajobrazową, łagodzą skutki uszczelnienia powierzchni, ograniczają nagrzewanie przestrzeni oraz współtworzą charakter ulic i placów.

Zachowanie drzew na działce nr 294/10 jest również spójne z kierunkiem działań miasta Gdańska w zakresie ochrony zieleni.

3.3. Wnosi o usunięcie „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” z całości działki o numerze ewidencyjnym 312/7 lub względnie o usunięcie wskazanego oznaczenia z frontowej części działki 312/7.

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

Uzasadnienie:

Oznaczenie „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” na działce nr 312/7 pozostawia się bez zmian, ponieważ stanowi ono uzupełnienie ustaleń dotyczących ochrony istniejących drzew oraz zapewnia możliwość zachowania i poprawy ich warunków siedliskowych.

Jak wskazano przy rozstrzygnięciu uwagi (3.2.), drzewa przewidziane do zachowania wymagają utrzymania odpowiedniego otoczenia, w szczególności powierzchni umożliwiającej retencję, infiltrację

wód opadowych oraz ograniczenie nadmiernego uszczelnienia i nagrzewania gruntu. Usunięcie oznaczenia zieleni mogłoby prowadzić do pogorszenia warunków wzrostu drzew, a w konsekwencji osłabienia ich funkcji przyrodniczej, krajobrazowej i kompozycyjnej.

Utrzymanie zieleni ma również znaczenie dla gospodarowania wodami opadowymi. Powierzchnie biologicznie czynne umożliwiają miejscowe zatrzymanie wód deszczowych, ograniczenie ich szybkiego spływu do kanalizacji oraz poprawę warunków wodnych w obrębie systemów korzeniowych drzew. W zwartej strukturze śródmiejskiej, gdzie znaczna część powierzchni jest utwardzona, zachowanie terenów zieleni wspiera naturalną retencję, ogranicza przesuszanie gruntu i sprzyja długotrwałej roślinności drzew.

Z tego względu pozostawienie na działce nr 312/7 oznaczenia „zieleni do utrzymania lub wprowadzenia” jest uzasadnione potrzebą ochrony istniejących drzew, zachowania ich otoczenia, poprawy retencji wód opadowych oraz utrzymania zieleni w krajobrazie miejskim.

W uzasadnieniu uwagi odniesiono się do braku możliwości realizacji zwartej zabudowy śródmiejskiej oraz kontynuacji wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy od strony Alei Grunwaldzkiej, która na fragmencie wzdłuż wyznaczonej zieleni została przerwana. W celu jednoznacznego wskazania zakończenia tej linii na rysunku planu wprowadzono „punkt zmiany typu linii zabudowy”.

3.4. Wnosi o dodanie zapisu: „dopuszcza się, w razie konieczności, wycinkę zdrowych drzew pod warunkiem stosowania zasady kompensacji przyrodniczej, polegającej na posadzeniu w zamian za jedno wycięte drzewo dwóch drzew w innym miejscu w granicach nieruchomości.”

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

Uzasadnienie:

Wprowadzenie takiego zapisu byłoby sprzeczne z przyjętym w projekcie planu założeniem ochrony istniejących drzew oraz zieleni, na której drzewa te rosną. Jak wskazano w rozstrzygnięciach uwag (3.2. i 3.3.), zachowanie drzew na tym terenie jest istotne ze względu na ich funkcję przyrodniczą, krajobrazową, kompozycyjną oraz mikroklimatyczną w zwartej strukturze śródmiejskiej.

Takie podejście jest spójne z kierunkiem działań miasta Gdańska w zakresie ochrony zieleni, w tym z Gdańską Kartą dla Drzew, która wskazuje na potrzebę maksymalnego zachowania istniejących zadrzewień w procesie planowania inwestycji oraz traktuje drzewa jako istotny składnik infrastruktury miasta, szczególnie w gęstej tkance miejskiej.

4. FIP Gdańsk Ratail Sp. z o.o.

4.1. Wnosi o ustalenie w § 12 ust. 3 przeznaczenia terenu jako „MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług” (analogicznie do terenów 01.1 MW-U i 02.2 MW-U).

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

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu dla ww. działek przeznaczenie usługowe wynika z przyjętego w uchwale inicjującej prace nad planem celu, tj. umożliwienia zachowania istniejącej zabudowy oraz jej uzupełnienia, przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru i skali obiektów w otoczeniu, co wpisuje się w ochronę przedmiotowego obszaru.

Odwołanie do terenów 01.1 MW-U i 02.2 MW-U nie uzasadnia analogicznej zmiany przeznaczenia terenu 04.1 U, ponieważ na terenach 01.1 i 02.2 funkcja mieszkaniowo-usługowa odpowiada istniejącemu zagospodarowaniu. W projekcie planu funkcja mieszkaniowo-usługowa została przewidziana przede wszystkim w zachodniej części obszaru, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania i ustaleniami Studium.

Natomiast teren 04.1 U obejmuje obszar istniejącego centrum handlowego i w Studium znajduje się w strefie, dla której dominującą funkcją istniejącą i projektowaną są usługi ponadpodstawowe. Utrzymanie przeznaczenia usługowego dla tego terenu jest zatem zgodne z polityką przestrzenną miasta oraz kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

4.2. W § 12 ust. 4 pkt 1 wnosi o wykreślenie szczegółowego wykluczenia „wszelkie formy zamieszkania, zarówno stałego, jak i czasowego, w tym: budynków zamieszkania zbiorowego, obiektów hotelowych oraz

lokali noclegowych"; przy pozostawieniu wykluczeń z § 12 ust. 4 pkt 2-4 (stacje paliw; warsztaty blacharskie i lakiernicze; stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów) oraz wykluczenia usług uciążliwych.

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

Uzasadnienie:

Wykluczenie służy zapewnieniu czytelności ustaleń planu, ograniczeniu ryzyka niepożądanych przekształceń funkcjonalnych oraz ochronie przed intensyfikacją zagospodarowania nieadekwatną do usługowego przeznaczenia terenu.

W ostatnich latach obserwuje się tendencję do realizacji, na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe, obiektów formalnie klasyfikowanych jako usługowe, które w praktyce pełnią funkcje mieszkaniowe, które nie są tam pożądane ze względu na kierunki rozwoju miasta.

4.3. W § 12 ust. 6 pkt 3 pozostawienie bez zmian wymogu lokalizacji frontów usługowych dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu na min. 80% długości elewacji (co potwierdza zachowanie usługowego charakteru pierzei w wariantcie MW-U).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

4.4. W § 12 ust. 9 pkt 2 lit. a zmienić zapis „samochodów osobowych: minimalnie 300, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały” na „samochodów osobowych: zgodnie z § 5 uchwały”, tj. usunięcie sztywnego minimum 300 miejsc postojowych.

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

Uzasadnienie:

Ustalenie w projekcie planu dla terenu 04.1 U minimalnej liczby miejsc postojowych na poziomie 300 wynika z zachowania istniejącego sposobu zagospodarowania oraz funkcji tego obszaru. Obecnie na terenie funkcjonuje parking podziemny, zapewniający liczbę miejsc postojowych większą niż minimalna wartość określona w ustaleniach planu. Ze względu na specyfikę lokalizacji, w tym sąsiedztwo głównej arterii komunikacyjnej miasta, a także istniejący deficyt miejsc postojowych w otoczeniu, niezasadne jest ograniczanie liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na potrzeby usług. Takie rozwiązanie prowadziłoby do pogorszenia sytuacji parkingowej na terenach sąsiednich. Ponadto wskazana liczba miejsc postojowych stanowi minimalne zabezpieczenie dla istniejących, jak i nowych usług, które mogą się zlokalizować na tym terenie. Ustalenie minimalnego wskaźnika służy ograniczeniu negatywnych skutków potencjalnych przekształceń przestrzennych, przy jednoczesnym zachowaniu istniejącego standardu dostępności komunikacyjnej tego obszaru.

4.5. Powołanie w karcie 04.1 U zabezpieczenia akustycznego – rozwiązania przewidzianego dla terenów mieszkaniowo-usługowych (§ 9 ust. 11 pkt 3 oraz § 10 ust. 11 pkt 2).

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

Uzasadnienie:

Uwaga bezprzedmiotowa. W związku z nieuwzględnieniem uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 04.1 U na MW-U (pkt 4.1.), brak jest podstaw do przenoszenia do tej karty ustaleń właściwych dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Teren 04.1 U pozostaje terenem usługowym, dla którego projekt planu wyklucza wszelkie formy zamieszkania, zarówno stałego, jak i czasowego.

4.6. W § 12 ust. 7 pkt 1 zaproponowano zmianę zapisu „nieprzekraczalne, jak na rysunku planu” na „nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się nadwieszenia budynków w granicach terenu i pasów drogowych”.

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

Uzasadnienie:

Istniejące elementy zabudowy, w tym rozwiązania niespełniające parametrów i wskaźników określonych w karcie terenu, zostały zabezpieczone poprzez ustalenie § 12 ust. 5, zgodnie z którym istniejąca zabudowa i zagospodarowanie niespełniające parametrów i wskaźników określonych

w ust. 7 są uznane za zgodne z planem. Oznacza to, że projekt planu sankcjonuje stan istniejący, natomiast nie tworzy podstaw do realizacji nowych nadwieszeń wykraczających poza przyjęte zasady kształtowania zabudowy.

4.7. W § 12 ust. 7 pkt 2 – zmianę zapisu „maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 80%” na „maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 90%”.

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

Uzasadnienie:

Przyjęty wskaźnik wynika z założenia utrzymania parametrów zabudowy zbliżonych do stanu istniejącego. Brak jest podstaw do dalszej intensyfikacji zabudowy, która mogłaby ograniczyć powierzchnie niezabudowane przewidziane do obsługi ruchu pieszego, zieleni oraz retencji. Jest to sprzeczne z celem przystąpienia do prac planistycznych.

4.8. Wnosi o następującą zmianę parametrów zabudowy w § 12 ust. 7 pkt 5 ppkt a):

„dla budynków w pierzei Alei Grunwaldzkiej maksymalna wysokość zabudowy 30 m, a w drugiej linii zabudowy od Alei Grunwaldzkiej (wzdłuż ulicy Partyzantów) – 40 m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty o wysokości do 55 m, nawiązującej do wysokości budynku „Olimp” (teren 02.2 MW-U)”, wraz z odpowiednim podwyższeniem albo skreśleniem maksymalnego poziomu najwyższego punktu wyrażonego w m n.p.m.

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

Uzasadnienie:

Wnioskowana zmiana polegająca na zwiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy nie została uwzględniona, ponieważ stanowi istotne zwiększenie parametrów wysokościowych w stosunku do istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń projektu planu, co jest sprzeczne z celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Projekt planu przyjmuje rozwiązanie ochronne, polegające na zachowaniu funkcji i parametrów zabudowy zbliżonych do stanu istniejącego, co wynika m.in. z ochrony historycznej struktury przestrzennej Górnego Wrzeszcza.

Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości zabudowy uzyskały wymagane uzgodnienia właściwych organów, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, i zostały określone z uwzględnieniem wartości kulturowych oraz krajobrazowych obszaru objętego planem.

4.9. Składający wnosi o wprowadzenie w § 5 ust. 1 projektu uchwały (wskaźniki parkingowe) zmian dla funkcji „budynki mieszkalne wielorodzinne” poprzez obniżenie wskaźnika z „MIN. 1” do „MIN. 0,5” miejsca do parkowania na 1 mieszkanie dla inwestycji położonych w zasięgu dojścia pieszego nie większego niż 400 m do istniejącego przystanku tramwajowego.

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

Uzasadnienie:

Uwaga bezprzedmiotowa. W związku z nieuwzględnieniem uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu (4.1.) i utrzymaniem ustaleń projektu planu w zakresie funkcji zabudowy, wnioskowana zmiana wskaźnika parkingowego dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest niezasadna.

4.10. Zgłasza naruszenie art. 8k ust. 1 u.p.z.p. (nieuwzględnienie i brak uzasadnienia nieuwzględnienia wniosku składającego). Wnosi, by organ ponowił czynności planistyczne w niezbędnym zakresie i powtórzył konsultacje społeczne po sporządzeniu zgodnego z prawem wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

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

Uzasadnienie:

Zarzut naruszenia art. 8k ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest niezasadny. Zgodnie z art. 8k ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządza się wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem. Wzór wykazu wniosków złożonych

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ustalony rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. Wykaz wniosków do przedmiotowego planu miejscowego został sporządzony z uwzględnieniem ww. rozporządzenia – zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia wykaz ten zawiera sposób rozpatrzenia wniosków przez prezydenta miasta (wniosek uwzględniony/wniosek nieuwzględniony). Uzasadnienie decyzji organu nie jest elementem wskazanym we wzorze wykazu wniosków. Tym samym wykaz wniosków złożonych do przedmiotowego planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.

5. Osoba fizyczna

5.1. Wskazuje na rozbieżność adresów kamienic wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pomiędzy treścią uchwały a uzasadnieniem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

Wskazana rozbieżność wynika z pomyłki pisarskiej w uzasadnieniu projektu planu, polegającej na błędnym przepisaniu części adresów kamienic ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia projektu uchwały w tym zakresie są prawidłowe i wskazują właściwe adresy obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Pomyłka została skorygowana w uzasadnieniu projektu planu. Ponieważ rozbieżność dotyczy wyłącznie treści uzasadnienia, a nie ustaleń normatywnych projektu planu, nie zachodzi potrzeba wprowadzania zmian do projektu uchwały ani do rysunku planu.

5.2. Pyta, dlaczego plan obejmuje ochroną jako obiekt o wartościach kulturowych wyłącznie budynek „Olimpu” oraz jego nawis, gdy wykaz dóbr kultury współczesnej w aneksie 16 Studium obejmuje pod pozycją 8 „wieżowiec Olimp wraz z Supersamem”, to jest wraz z jednokondygnacyjnym pawilonem dawnego sklepu samoobsługowego. Zaznacza, że zarówno zapisy planu jak i uzasadnienie nie odnosi się do „Supersamu” – nie obejmują go ochroną ani nie wykazują, że obiekt ten już nie istnieje.

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

Uzasadnienie:

Ochroną w projekcie planu objęto istniejący budynek „wieżowca Olimp” przy Alei Grunwaldzkiej 92/98, wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska jako dobro kultury współczesnej. Ustalenia planu obejmują ochroną jego typ zabudowy na planie prostokąta, bryłę budynku oraz sposób kształtowania modernistycznych elewacji. Analogicznie, w terenie 12.2 KPP ochroną objęto istniejący nawis budynku „Olimp”.

W odniesieniu do wskazanego w uwadze dawnego jednokondygnacyjnego pawilonu „Supersam” należy stwierdzić, że obiekt ten nie istnieje, co zauważa również osoba składająca uwagę. W związku z tym nie ma możliwości objęcia go ochroną planistyczną jako istniejącego obiektu o wartościach kulturowych. Projekt planu odnosi się do zachowanego elementu dobra kultury współczesnej, tj. budynku „Olimpu”, który nadal istnieje i stanowi dominantę przestrzenną oraz wysokością obszaru.

Brak odrębnych zapisów dotyczących „Supersamu” nie stanowi uchybienia projektu planu, ponieważ ochrona planistyczna dotyczy wyłącznie istniejących obiektów lub elementów zagospodarowania wymagających ochrony. Nie zachodzi zatem potrzeba uzupełnienia projektu planu w tym zakresie. Uzupełnione zostanie jednak uzasadnienie. Zostało dodane, że wskazany w Studium dawny jednokondygnacyjny pawilon „Supersam” nie istnieje. W związku z tym ustalenia ochronne projektu planu odnoszą się do zachowanego elementu dobra kultury współczesnej, tj. istniejącego budynku „wieżowca Olimp” oraz jego nawisu.

5.3. Karta terenu 05.2 U zawiera odesłania bezprzedmiotowe: § 13 ust. 7 pkt 1 ustala nieprzekraczalną linię zabudowy „wokół budynku o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 10, jak na rysunku planu”, a § 13 ust. 7 pkt 8 odsyła w zakresie kształtu dachu do zastrzeżenia ust. 10, podczas gdy ust. 10 żadnego budynku nie wskazuje.

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

Uzasadnienie:

Budynek usługowy przy ul. Partyzantów 6 został w trakcie procedury planistycznej wykreślony z wojewódzkiej ewidencji zabytków, w związku z czym odstąpiono od obejmowania go ochroną w ustaleniach planu.

Odesłania zawarte w § 13 ust. 7 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 8 stanowią omyłkową pozostałość wcześniejszego, nieaktualnego zapisu. Zapisy karty terenu 05.2 U zostały odpowiednio skorygowane poprzez usunięcie bezprzedmiotowych odniesień.

5.4. Prosi o doprowadzenie części graficznej MPZP do zgodności z częścią tekstową poprzez dodanie w zapisach, że wyznaczona w planie strefa ochrony konserwatorskiej oznaczona jest na rysunku symbolem A.

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

Uzasadnienie:

W projekcie planu występuje jedna strefa ochrony konserwatorskiej zachowanej, historycznie wykształconej struktury i kompozycji przestrzennej Górnego Wrzeszcza. Dla zapewnienia jednoznaczności oraz pełnej spójności części tekstowej z częścią graficzną planu, zapisy dotyczące tej strefy zostały uzupełnione o wskazanie, że jest ona oznaczona na rysunku planu symbolem „A”.

6. Kancelaria Lejk w imieniu KMK Interfarma S.C. Krzysztof Kulczycki, Tadeusz Kulczycki

6.1. Uwzględnienie w toku dalszej procedury planistycznej aktualnego stanu prawnego nieruchomości przy ul. Partyzantów 6 w Gdańsku, tj. okoliczności, że budynek posadowiony na działkach nr 276/1, 276/13 i 276/16 obr. 041 nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie figuruje w gminnej ewidencji zabytków, a karta ewidencyjna obiektu z wojewódzkiej ewidencji zabytków została wyłączona. Procedowanie planu powinno odbywać się z uwzględnieniem tej aktualnej, a nie historycznej wiedzy o stanie prawnym nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

Budynek przy ul. Partyzantów 6 nie został objęty w projekcie planu ani ochroną konserwatorską, ani dodatkowymi ustaleniami ochronnymi o charakterze planistycznym.

6.2. Wnosi o rozważenie i zmianę projektowanych zapisów karty terenu 05.2 U poprzez uchylenie bezwzględneho zakazu wszelkich form zamieszkania zbiorowego, w tym obiektów hotelowych oraz lokali noclegowych, i zastąpienie go regulacją dopuszczającą funkcję zamieszkania zbiorowego jako funkcję uzupełniającą lub dozwoloną, z jednoczesnym zachowaniem pozostałych ograniczeń chroniących ład przestrzenny.

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

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu dla ww. działek przeznaczenie usługowe wynika z przyjętego w uchwale inicjującej prace nad planem celu, tj. umożliwienia zachowania istniejącej zabudowy oraz jej uzupełnienia, przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru i skali obiektów w otoczeniu, co wpisuje się w ochronę przedmiotowego obszaru.

Wymienione w uwadze wykluczenie służy zapewnieniu czytelności ustaleń planu, ograniczeniu ryzyka niepożądanych przekształceń funkcjonalnych oraz ochronie przed intensyfikacją zagospodarowania nieadekwatną do usługowego przeznaczenia terenu.

W ostatnich latach obserwuje się tendencję do realizacji, na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe, obiektów formalnie klasyfikowanych jako usługowe, które w praktyce pełnią funkcje mieszkaniowe, które nie są tam pożądane ze względu na kierunki rozwoju miasta.

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

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę