UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra Gradowa – Centrum Hewelianum 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, 912 i 864), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą Nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra Gradowa – Centrum Hewelianum w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 11104) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 20 ha, położony w dzielnicy Śródmieście na terenie dawnego Fortu Góry Gradowej. Granice planu stanowią: od północy – ulica Gradowa oraz obszar zabytkowego zespołu szpitala Bożego Ciała, od wschodu – ulica 3 Maja, tereny dworca autobusowego i Sądu Okręgowego oraz ulica Reduta Miejska, od południa – ulice Nowe Ogrody i Powstańców Warszawskich, od zachodu – ulica Dąbrowskiego.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6) **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.:

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

a) wolnostojąca,

b) bliźniacza,

c) szeregowa i łańcuchowa,

d) grupowa (dywanowa, tarasowa),

e) pierzejowa,

f) pierzejowa ciągła

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

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

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

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

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

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

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

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

a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),

b) powierzchnia co najmniej 50 m^2,

c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,

d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,

e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

9) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

10) **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. w wiatach rowerowych, w 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 zamykanym;

11) **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;

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

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

14) **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;

15) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;

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

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

b) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w lit. a dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień – w przypadku ustalenia w karcie terenu;

17) **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 przeznaczeń terenów:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej;**

2) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**

3) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**

4) **P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;**

5) **ZN tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;**

6) **ZP tereny zieleni urządzonej;**

7) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**

8) **KD80 tereny ulic dojazdowych.**

§ 4. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i 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.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100 m^2 pow. mieszkalnej	MAKS. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 0,2
8.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
9.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
10.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
11.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
12.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
13.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie –	100 m^2 pow.	MAKS. 2,5	MIN. 2

	obiekty duże powyżej 200 m^2 pow. użytkowej	użytkowej	z zastrzeżeniem ust. 7	
15.	kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
16.	domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
17.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
18.	muzea	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
19.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
20.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
21.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
22.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
23.	tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MAKS. 6	MIN. 3

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 ust. 4-7:

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

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

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

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

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

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

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 10.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **01-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 7,86 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem obiektów budowlanych obsługujących użytkowników: kultura, gastronomia, toalety, edukacja, rekreacja, turystyka itp. oraz obiektów obsługujących użytkowników niewymagających pozwolenia na budowę.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-13 i 18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a:
   a) w północnej części terenu, jak na rysunku planu,
   b) w południowej części terenu, jak na rysunku planu;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru zawartego pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa:
   a) w pkt 1 lit. a - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%,
   b) w pkt 1 lit. b - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%;
4) intensywność zabudowy dla obszarów zawartych pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa:
   a) w pkt 1 lit. a - minimalna: 0, maksymalna: 0,3,
   b) w pkt 1 lit. b - minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
5) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 4,5 m,
   b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
   a) w obszarach zawartych pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a i b dopuszcza się wyłącznie po jednym obiekcie jednokondygnacyjnym o wymiarach rzutu nieprzekraczających 3,0 x 4,0 m,
   b) dla pozostałego obszaru dowolne;
7) formy zabudowy: dowolne;
8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Gradowej (10-KD80), od ulicy Dąbrowskiego (poza granicami planu), od ulicy Powstańców Warszawskich (poza granicami planu), od ulicy Nowe Ogrody (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez teren 04-U34;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się,

c) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania zgodnie z § 5 uchwały w granicach terenu 04-U34;

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: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) północna część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – zgodnie z ust. 17 pkt 3; stosuje się zasady, o których mowa w pkt 4 lit. b oraz ust. 7 i 11-13;

4) południowa część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – zespół północny wraz z elementami strukturalnymi i wchodzącymi w ich skład obiektami fortyfikacji (fragment Bastionu Neubauer'a, Poterna do prawego barku niskiego, Kurtyna Bastionu Neubauer'a, Poterna do fosy) – zgodnie z ust. 17 pkt 4; zasady ochrony:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-13,

b) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej poprzez odpowiednie gabaryty i proporcje brył budynków oraz materiały, kolorystykę i detale elewacji;

5) obiekt o wartościach kulturowych (pomnik), zlokalizowany przy ul. Dąbrowskiego, ujęty w GEZ – zgodnie z ust. 17 pkt 5;

6) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 6;

7) zbiorowa mogiła więźniów z 1945 r. oznaczona na rysunku planu literą N.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) w części południowej terenu szpalery drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich;

3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-11 i 13;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

3) punkt widokowy o niepełnej panoramie na Bastionie Neubauer'a, jak na rysunku planu;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych lub elementów małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 4;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 10 i 11 pkt 2;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenem 04-U34, uwzględniającą przede wszystkim: rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie – na podstawie całościowej koncepcji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1-6;

5) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;

6) zastosowanie wyłącznie nawierzchni żwirowo-gliniastej, żwiru, kamienia brukowego, geokraty, betonu jamistego oraz drewna jako warstwy wierzchniej ciągów pieszych, schodów terenowych i punktów widokowych.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) północna część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – zespół północny – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) pomnik żołnierzy rosyjskich z XIX w. położony przy ul. Dąbrowskiego, oznaczony na rysunku planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) na terenie występują, oznaczone na rysunku planu, pomniki przyrody (1960 – klon jawor, 1961 – klon jawor, 1958 – kasztanowiec zwyczajny, 1959 – kasztanowiec zwyczajny, 1957 – kasztanowiec zwyczajny, 1953 – dąb szypułkowy, 1954 – grab pospolity) – zagospodarowanie strefy wokół pomników zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na terenie występują chronione gatunki zwierząt – podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

1) dopuszcza się realizację chodnika w rejonie skrzyżowania ulic Powstańców Warszawskich i Dąbrowskiego w przypadku braku możliwości realizacji chodnika w granicach pasa drogowego;

2) w południowej i zachodniej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulic Powstańców Warszawskich i Nowe Ogrody.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejący zbiornik retencyjny "Mokra Fosa";

2) zaleca się gromadzenie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

3) istniejące kanały deszczowe: kanał o średnicy 0,7 m oraz kanały o wymiarach 1,1 x 0,65 m i 1,3 x 1,2 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;

4) w części północnej oraz zachodniej istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **02-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,0008 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12 i 18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 60%, z zastrzeżeniem ust. 18;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 18;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 1,0, maksymalna: 2,5, z zastrzeżeniem ust. 18;

5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie dotyczy;

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 ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe poza wschodnią granicą planu;

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

a) samochodów osobowych: zgodnie z ust. 18,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 18;

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 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:

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków

archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza wschodnią granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

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

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **03-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 0,1 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej – biura, usługi edukacji, nauki, kultury, rekreacji z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością oraz obiektów gospodarczych związanych z działalnością prowadzoną na terenach 01-ZP62 i 04-U34.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie poza wymienionymi w ust. 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10-12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości 11 m od tylnej elewacji budynku, o którym mowa w ust. 10 pkt 3, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,7;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 23 m n.p.m.,

   b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku dla obszaru zawartego pomiędzy północną, zachodnią, południową linią rozgraniczającą terenu i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1 – 80 m²;

7) formy zabudowy : wolnostojąca;

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: poprzez ciąg pieszo-jezdny ustalony w terenie 04-U34;

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 lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) obszar wpisany do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – zespół północny wraz z oznaczonymi na rysunku planu elementami strukturalnymi i wchodzącymi w ich skład obiektami fortyfikacji (fragment Bastionu Neubauer'a, budynek Dom Wałmistrza przy ul. Reduta Miejska 1) – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-12,

b) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej poprzez odpowiednie gabaryty i proporcje brył budynków, kształt dachu oraz materiały, kolorystykę i detale elewacji;

4) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 4.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10-11;

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:

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – zespół północny – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **04-U34** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 11,13 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą – zawierający usługi z zakresu: edukacji, nauki, kultury, rekreacji – z dopuszczeniem obiektów biurowych, hotelarskich, gastronomicznych, handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m², obiektów magazynowych i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością oraz – na co najmniej 70% terenu inwestycji − zieleń urządzoną, w tym historyczne fortyfikacje.

4. Funkcje wyłączone:

1) wszystkie poza wymienionymi w ust. 3;

2) garaże naziemne.

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

1) zabudowa i zagospodarowanie niespełniające ustaleń zawartych w ust. 7 (w tym linii zabudowy, parametrów i wskaźników);

2) istniejące nawierzchnie historycznych ciągów.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 10-13;

2) ciąg pieszo-jezdny (odcinek ulicy Gradowej) o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m łączący teren 10-KD80 z Majdanem Fortu Grodzisko (oznaczonym na rysunku planu literą "B"), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

3) ciąg pieszo-jezdny (ulica Reduta Miejska) o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, biegnący wzdłuż zachodniej, a następnie wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, łączący teren 10-

KD80 (ul. Gradowa) z ulicą Kurkową (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

4) wlot ciągu pieszo-jezdnego na przedłużeniu ciągu pieszo-jezdnego ustalonego w terenie 07-M/U32, jak na rysunku planu;

5) oznaczony na rysunku planu cyfrą "1" ciąg pieszy, zlokalizowany w północnej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 2 z ul. 3 Maja (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;

6) oznaczony na rysunku planu cyfrą "2" ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszy oznaczony cyfrą "1" z terenem poza północną granicą planu;

7) oznaczony na rysunku planu cyfrą "3" ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 2 z punktem widokowym, o którym mowa w ust. 12 pkt 2, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

8) oznaczony na rysunku planu cyfrą "4" ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, biegnący na północ od Redity Napoleońskiej (oznaczonej na rysunku planu literą "A"), łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 2 z ciągami pieszymi oznaczonymi cyframi "5" i "6", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

9) oznaczony na rysunku planu cyfrą "5" ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, biegnący we wschodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji, ustalony w terenie 07-M/U32, z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym cyfrą "4", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

10) oznaczony na rysunku planu cyfrą "6" ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, biegnący po szczycie skarpy we wschodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-jezdny oznaczony cyfrą "4" z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym cyfrą "7", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

11) oznaczony na rysunku planu cyfrą "7" ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m łączący Majdan Fortu Grodzisko (oznaczony na rysunku planu literą "B"), z ulicą 3 Maja (poza wschodnią granicą planu) i ciągami pieszymi oznaczonymi cyframi "6" i "8", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

12) oznaczony na rysunku planu cyfrą "8" ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, biegnący w południowo-wschodniej części terenu, łączący ciąg pieszo-jezdny oznaczony numerem "7" z ciągiem pieszym oznaczonym cyfrą "9", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

13) oznaczony na rysunku planu cyfrą "9" ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, biegnący wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 3 z ciągami pieszymi oznaczonymi cyframi "8" i "10", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. c;

14) oznaczony na rysunku planu cyfrą "10" ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, we wschodniej części terenu, łączący ulicę 3 Maja (poza wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym oznaczonym cyfrą "9".

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

   a) maksymalne nieprzekraczalne od strony zachodniej i wschodniej budynku Nowych Koszar, jak na rysunku planu,

   b) obowiązujące wzdłuż północnej, południowej i odcinkowo zachodniej i wschodniej elewacji budynku Nowych Koszar, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy:

a) w stosunku do powierzchni obszaru zawartego pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. a-b: minimalna: dowolna, maksymalna: 100%,

b) na pozostałym obszarze: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a": 3,0, w tym dla kondygnacji podziemnych: 3,0, dla kondygnacji nadziemnych: 0,

b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b": 3,20, w tym dla kondygnacji podziemnych: 3,0, dla kondygnacji nadziemnych: 0,20,

c) na pozostałym obszarze: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla budynku Nowych Koszar: minimalna: dowolna, maksymalna: 16,0 m, przy czym dla części budynku w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, maksymalnie 5,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b; dopuszcza się lokalizację obserwatorium astronomicznego nad częścią zachodnią budynku (ponad czwartą kondygnacją), w jego osi podłużnej, o maksymalnej wysokości 4,5 m,

- dla pozostałych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b": maksymalna rzędna terenu na ziemnym pokryciu kubatury brutto: 41,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) w przypadku nadbudowy części wschodniej budynku (ponad trzecią kondygnację) ściany od strony północnej i południowej należy wycofać od lica budynku o minimum 2,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla części budynku w nieprzekraczalnych liniach zabudowy: 1,

c) pozostałe dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy 3 Maja (poza granicami planu), od ulicy Gradowej (10-KD80) poprzez ciągi pieszo-jezdne (ulica Gradowa, Reduta Miejska), od ulicy Kurkowej (poza granicami planu) oraz poprzez teren 07-M/U32 przez ustalony wlot ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4;

2) miejsca do parkowania do realizacji na terenie:

a) samochodów osobowych: minimalnie: 0; maksymalnie: 200, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) północna część terenu położona w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako zespół poszpitalny p.w. Bożego Ciała (teren dawnego cmentarza szpitalnego) – zgodnie z ust. 17 pkt 3, jak na rysunku planu; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-13,

4) część terenu położona w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako Reduta Napoleońska w środku umocnień Grodziska przy ul. 3 Maja 14A, wraz z wchodzącymi w jej skład elementami fortyfikacji, oznaczonymi na rysunku planu (A - Reduta Napoleońska, fosa Reduty, przeciwskarpa fosy Reduty z galerią strzelecką, przejście pod fosą z Reduty do galerii przeciwskarpowej, kryty korytarz ze schodami z dziedzińca Reduty do podstawy wzgórza, Brama Północna Fortu Grodzisko z wartownią) – zgodnie z ust. 17 pkt 4; stosuje się zasady, o których mowa w pkt 5 lit. d oraz ust. 7 i 11-13,

5) część terenu położona w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska wraz z elementami strukturalnymi fortyfikacji oraz wchodzącymi w ich skład obiektami fortyfikacji, oznaczonymi na rysunku planu (A - Reduta Napoleońska, B - Majdan Fortu Grodzisko, C - Bastion Jerozolimski, D - Wysokie Czoło Kurkowe, E - Wysokie Skrzydło Kurkowe, F - Niskie Czoło Kurkowe, I - relikty Kaponiery Północnej, J - podziemne relikty Galerii Przeciwskarpowej Kaponiery Południowej, K - podziemne relikty Bramy Zachodniej, L - podziemne relikty Bramy Południowej) – zgodnie z ust. 17 pkt 5; zasady ochrony:

   a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11-13,

   b) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej poprzez odpowiednie gabaryty i proporcje brył budynków, kształt dachu oraz materiały, kolorystykę i detale elewacji,

   c) zachowanie historycznego profilu terenu, szerokości tras komunikacyjnych i układu ciągów pieszcho-jezdnych, o których mowa w ust. 6 pkt 2-3, 8 i 11 oraz pieszych, oznaczonych na rysunku planu cyframi "3", "5", "6", "8" i "9", o których mowa w ust. 6 pkt 7, 9-10 i 12-13 na podstawie dostępnych materiałów źródłowych,

   d) nowe zagospodarowanie terenu, w tym kształtowanie zieleni w oparciu o zasady kompozycji XIX-wiecznego Fortu,

   e) zastosowanie wyłącznie nawierzchni żwirowo-gliniastej, żwiru, kamienia brukowego, geokraty, betonu jamistego oraz drewna jako warstwy wierzchniej historycznych i nowoprojektowanych ciągów pieszych, schodów terenowych i punktów widokowych, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 5;

6) obszar wpisany do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – Zespół Północny – zgodnie z ust. 17 pkt 6; stosuje się zasady, o których mowa w pkt 5 lit. c-e oraz ust. 7 i 11-13;

7) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;

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

3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);

4) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10-11 i 13;

2) punkt widokowy o niepełnej panoramie na Bastionie Jerozolimskim, oznaczonym na rysunku planu literą "C", jak na rysunku planu;

3) punkt widokowy o niepełnej panoramie na Wysokim Skrzydle Kurkowym, oznaczonym na rysunku planu literą "E", jak na rysunku planu;

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);

5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

6) elementy infrastruktury technicznej i ewakuacyjnej należy realizować w formie zamaskowanej i lokalizować w sposób nieingerujący w ekspozycję historycznych obiektów.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 5-14:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4-5;

3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3-4, ust. 17 pkt 1-6 i 8 oraz ust. 10 pkt 5 lit. d;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania terenu łącznie z terenem 01-ZP62, uwzględniającą przede wszystkim: rodzaje nawierzchni, zieleń, oświetlenie – na podstawie całościowej koncepcji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1-8 i ust. 10 pkt 5 lit. d-e;

5) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5 lit. e.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) północna część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół poszpitalny p.w. Bożego Ciała – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie

konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) część terenu, jak na rysunku planu, wpisana do rejestru zabytków jako Reduta Napoleońska w środku umocnień Grodziska przy ul. 3 Maja 14A – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – Zespół Północny – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

7) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

8) na terenie występuje, oznaczony na rysunku planu, pomnik przyrody (nr 1049 - jesion wyniosły) – zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na terenie występują chronione gatunki zwierząt – podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

10) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3968– zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w rejonie Wysokiego Skrzydła Kurkowego (skarpa) znajduje się stanowisko rokitnika zwyczajnego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

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

1) w przypadku, gdy badania historyczne wykażą inną niż ustalona w ust. 7 pkt 5 lit. b najwyższą rzędną terenu dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", obowiązuje przywrócenie historycznego profilu ziemnego;

2) we wschodniej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy 3 Maja;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na potrzeby terenu 01-ZP62;

4) należy zapewnić dojazd do terenów: 03-U33, 05-ZN i 06-ZN.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się lokalizację dodatkowych punktów widokowych, poza punktami, o których mowa w ust. 12 pkt 2-3;

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) historyczne lokalizacje cmentarzy w części północnej i południowej terenu, wzdłuż ulicy 3 Maja (poza granicami planu);

4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **05-ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZN teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody - użytek ekologiczny „Fort Nocek".

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: Poterna - kryty korytarz ze schodami z dziedzińca Reduty do podstawy wzgórza, oznaczona na rysunku planu literą G.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-11.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Gradowej (10-KD80) poprzez teren 04-U34;

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

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) obszar wpisany do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – zgodnie z ust. 17 pkt 3;

4) część terenu położona w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako Reduta Napoleońska w środku umocnień Grodziska przy ul. 3 Maja 14A wraz z wchodzącym w jej skład elementem fortyfikacji, oznaczonym na rysunku planu (G - Poterna - kryty korytarz ze schodami z dziedzińca Reduty do podstawy wzgórza) – zgodnie z ust. 17 pkt 4; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;

5) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 5.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) użytek ekologiczny – zgodnie z ust. 17 pkt 6.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako Reduta Napoleońska w środku umocnień Grodziska przy ul. 3 Maja 14A – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
5) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6) użytek ekologiczny „Fort Nocek” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) teren zagrożony ruchami masowymi – wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3968 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **06-ZN** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 06.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZN teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody - użytek ekologiczny „Prochownia pod Kasztanami”.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek, o którym mowa w ust. 10 pkt 3.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-11.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Gradowej (10-KD80) poprzez teren 04-U34;

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

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) obszar wpisany do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska wraz z budynkiem prochowni wojennej i reliktami fundamentów prochowni na stoku Fortu oznaczonymi literą M – zgodnie z ust. 17 pkt 3; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;

4) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 4.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) użytek ekologiczny – zgodnie z ust. 17 pkt 5.

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków

archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) użytek ekologiczny „Prochownia pod Kasztanami” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na terenie występują, oznaczone na rysunku planu, pomniki przyrody (nr 1955 - jesion wyniosły, 1956 - kasztanowiec zwyczajny) – zagospodarowanie strefy wokół pomników zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **07-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 07.

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz / lub zabudowę usługową.

4. Funkcje wyłączone:

1) stacje paliw;

2) stacje bezobsługowe;

3) warsztaty pojazdów mechanicznych;

4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

5) zabudowa gospodarcza;

6) garaże, za wyjątkiem podziemnych;

7) hurtownie.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) ciąg pieszo-jezdny w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 5 m, łączący ulicę 3 Maja (poza granicami planu) z ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w pkt 3;

3) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4 m, łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 2 z wlotem ciągu pieszo-jezdnego ustalonym w terenie 04-U34, jak na rysunku planu;

4) odcinek ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu cyfrą "5", w południowo-zachodniej części terenu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt. 2 z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym cyfrą "4" ustalonym w terenie 04-U34, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: obowiązująca przebiegająca wzdłuż wschodniej szczytowej ściany budynku, o którym mowa w ust. 10 pkt 3, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 27 m n.p.m.,

   b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 25°;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m^2/1 m^2 p. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy 3 Maja (poza granicami planu);

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

   a) samochodów osobowych:

      - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,

      - pozostałe funkcje: 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 lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) część obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska wraz z budynkiem Zbrojowni przy ulicy 3 Maja 16 oznaczonym na rysunku planu literą H – zgodnie z ust. 17 pkt 3; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12-13;

4) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 4.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;

2) w pomieszczeniach przewidzianych 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. 7 i 10;

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 mieszkaniowo-usługowych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w ust. 6 pkt 2-3 oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zieleń: dopuszcza się.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) znaczna część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;

2) wzdłuż wschodniej granicy terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy 3 Maja (poza granicami planu);

3) należy umożliwić dojazd do terenu 04-U34 poprzez ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w ust. 6 pkt 2-3.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **08-ZP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 08.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP teren zieleni urządzonej – "Cmentarz Nieistniejących Cmentarzy".

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy 3 Maja (poza granicami planu);

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

a) samochodów: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) obszar wpisany do rejestru zabytków jako zespół szpitala Bożego Ciała – zgodnie z ust. 17 pkt 3;

4) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 4.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10-11 i 13;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 i ust. 17 pkt 1-3.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół szpitala Bożego Ciała (teren dawnego cmentarza szpitalnego) – obszar i obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wzdłuż wschodniej granicy terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy 3 Maja.

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

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **09-P/U41** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 09.

2. Powierzchnia terenu: 0,0008 ha.

3. Przeznaczenie terenu: P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12 i 18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi, z zastrzeżeniem ust. 18;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 70%, z zastrzeżeniem ust. 18;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 18;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,3, z zastrzeżeniem ust. 18;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m, z zastrzeżeniem ust. 18,

   b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Gradowej (10-KD80), od ulicy Dąbrowskiego (poza granicami planu);

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

   a) samochodów: zgodnie z ust. 18,

   b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;

3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, 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:

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza północno-wschodnią granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz wskaźników parkingowych wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

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

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **10-KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **GÓRA GRADOWA – CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **11104**

1. Numer terenu: 10.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Gradowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 24 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Dąbrowskiego (poza granicami planu).

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

1) teren uznany za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 13 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 13 pkt 2;

3) obszar wpisany do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – zgodnie z ust. 13 pkt 3;

4) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 4.

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:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach drogowych).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2 m, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: ruch rowerowy po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Grodziska – obszar podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

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

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

1) część graficzna - rysunek planu Góra Gradowa – Centrum Hewelianum 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).

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

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon Grodzisko w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXVI/1154/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 21.06.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 68, poz. 808 z dnia 17.08.2001 r.);
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulicy Strzeleckiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXVI/1157/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 31.03.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 60, poz. 1123 z dnia 20.06.2005 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

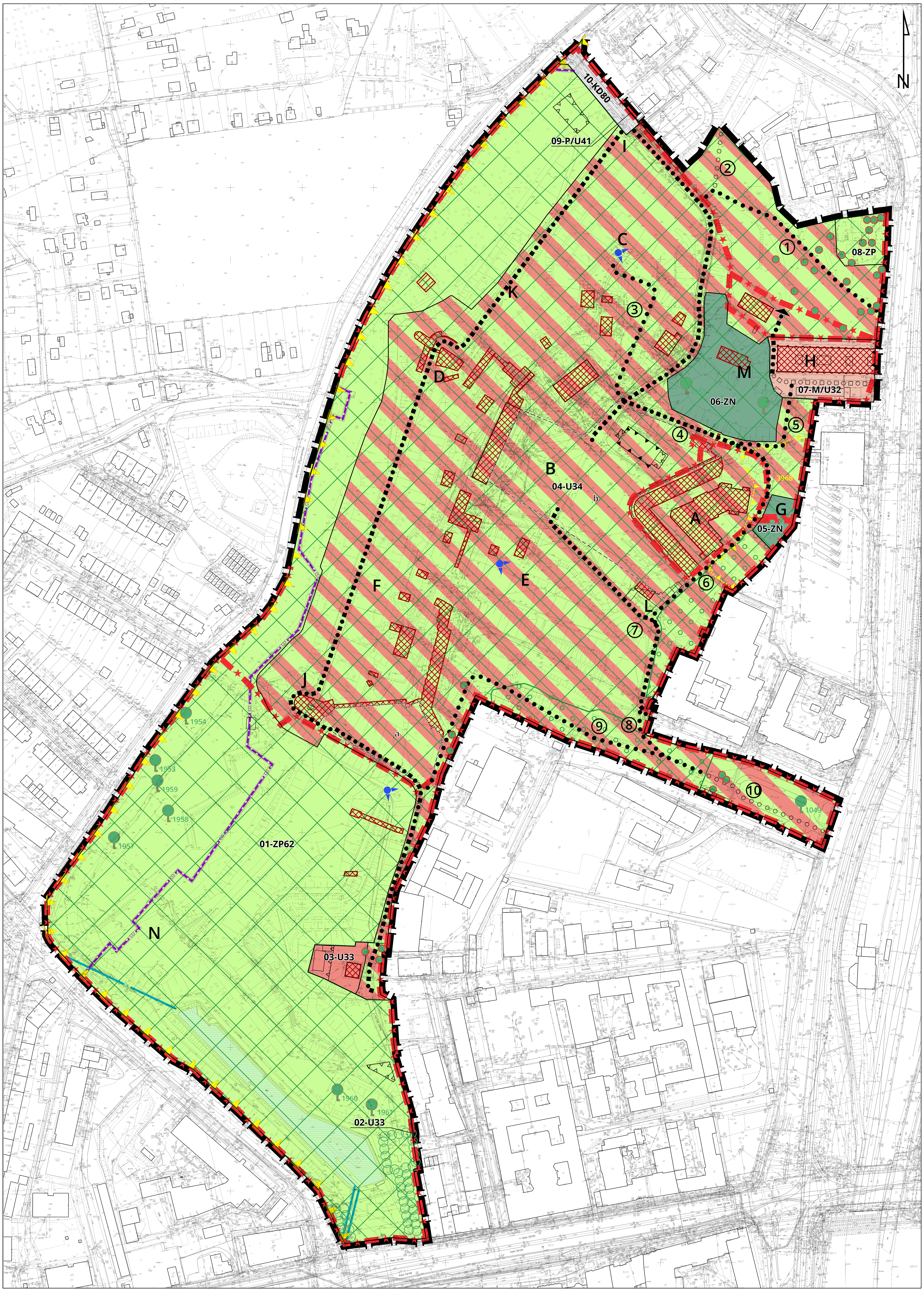
Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GÓRA GRADOWA - CENTRUM HEWELIANUM
W MIEŚCIE GDAŃSKU

11104

Załącznik nr 1 do uchwały nr ....
Rady Miasta Gdańska
z dnia .... 2026 r.

Skala: 1:1 000 — 0 50 100 m



OZNACZENIA

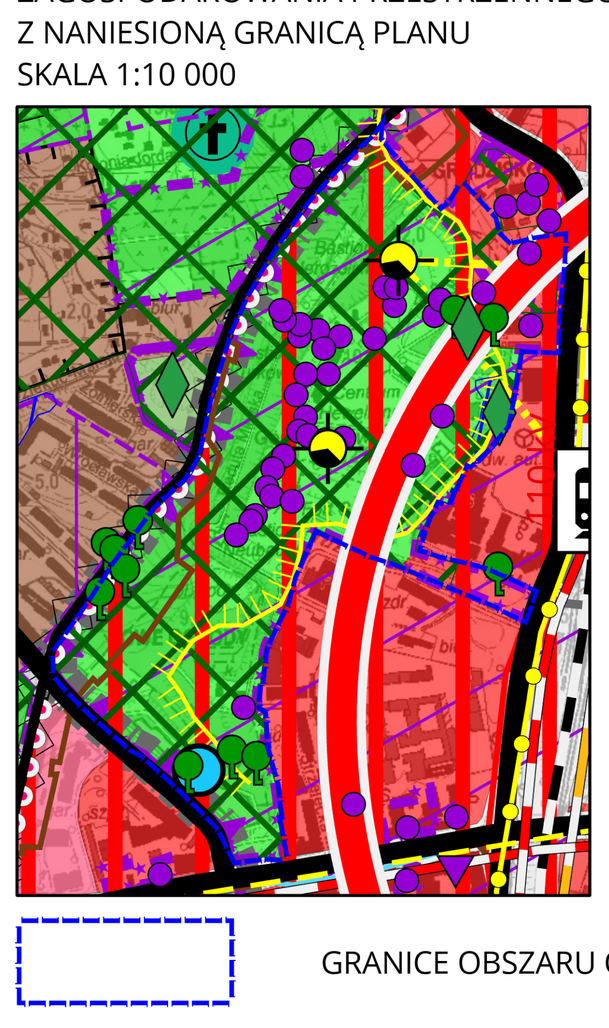
USTALENIA PLANU

Symbol	Opis
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
01-M/U31	OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: - PIERWSZE DWIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU - DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU
M/U32	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
U33	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U34	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
P/U41	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
ZN	TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE PRZYRODY
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZP62	TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ
KD80	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
a	LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	PUNKTY WIDOKOWE O NIEPEŁNEJ PANORAMIE
	CIĄGI PIESZE
	CIĄGI PIESZO-JEZDNE
	WLOTY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI
	CIĄGI PIESZO-JEZDNE W ZALECANEJ LOKALIZACJI
1	CYFRY IDENTYFIKUJĄCE CIĄGI PIESZE
	OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE
	ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA
	SZPALERY DRZEW
	DRZEWA DO ZACHOWANIA
	OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

Symbol	Opis
	GRANICE POMNIKÓW HISTORII
	GRANICE OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
A, B	LITERY IDENTYFIKUJĄCE HISTORYCZNE OBSZARY / ELEMENTY STRUKTURALNE FORTYFIKACJI / ZBIOROWE MOGIŁY
	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
	POMNIKI PRZYRODY
	WODA NIE WYDZIELONA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
CO	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE

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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

- CMENTARZ (OBSZAR/OBIEKT)
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN USŁUG
- TEREN ZIELENI
- ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

- POMNIK PRZYRODY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- PŁAT STRUKTURALNY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKT DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ DO OBJĘCIA OCHRONĄ
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- PUNKT WIDOKOWY O CZĘŚCIOWYM ZAKRESIE WIDOKU
- GRANICA OBSZARU POMNIKA HISTORII
- GRANICA OBSZARU REHABILITACJI
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZAKRES WIDOKU Z PUNKTU WIDOKOWEGO OGÓLNOMIEJSKIEGO
- CIĄG WIDOKOWY
- DOLNA KRAWĘDŹ WYSOCZYZNY
- OŚ WIDOKOWA/

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- DWORZEC KOLEJOWY
- DROGA ZBIORCZA Z
- LINIA SKM, LINIA PKM
- LINIA KOLEJOWA
- TRASA TRAMWAJOWA
- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- GRANICA STREFY WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH B

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- ZBIORNIK RETENCYJNY
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD CIEPŁOWNICZY

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ do celów informacyjnych
Skala 1:500
Gmina: Miasto Gdańsk

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

Gdańsk dn. ____________ ____________ (podpis osoby upoważnionej)

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.08.2026 r. do 29.09.2026 r.

Biuro Rozwoju Gdańska
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk
www.brg.gda.pl
GDAŃSK - 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRA GRADOWA - CENTRUM HEWELIANUM W MIEŚCIE GDAŃSKU — 11104

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermer	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Monika Rościszewska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Joanna Zielińska	
	mgr Jolanta Florczyk	
	mgr inż. Barbara Stefańska	
	mgr Justyna Przeworska	
	mgr inż. arch. Joanna Bober	

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.08.2026 r. do 29.09.2026 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 13.10.2026 r. do projektu planu wniesiono w dwóch pismach dziesięć uwag.

1. Osoba fizyczna - dwa pisma, wpływ 09.09.2026 r. (RPW/7198/2026, RPW/7202/2026)

1.1. Składający uwagę wnosi o takie ukształtowanie ustaleń projektu planu wzdłuż zachodniej granicy Góry Gradowej, aby na odcinku od ul. Powstańców Warszawskich do ul. Wrocławskiej dopuścić prowadzenie ciągłej relacji pieszej w głębi terenu zieleni - po stronie Góry Gradowej, za istniejącym pasem krzewów, z możliwie szerokim wykorzystaniem istniejących alejek parkowych.

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

Uzasadnienie:
Ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości realizacji dodatkowych ciągów pieszych w żadnym z terenów funkcjonalnych. Właściciel bądź użytkownik terenu będzie mógł, zgodnie z ustaleniami planu zrealizować dodatkowe ciągi, pod warunkiem uzyskania m.in. zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ponieważ cały obszar planu wpisany jest do rejestru zabytków. Ewentualne nowe ciągi piesze będą musiały również uwzględniać istniejący sposób zagospodarowania m.in. formy ochrony przyrody takie jak oznaczone w planie pomniki przyrody, użytki ekologiczne, cenne drzewa do zachowania, czy historyczne ukształtowanie terenu. W związku z powyższym uwaga nie wymaga wprowadzenia dodatkowych ustaleń bądź zmian w projekcie planu.

1.2. Składający uwagę wnosi, aby dopuścić wykonanie niezbędnych lokalnych połączeń i dostosowań istniejących alejek, zapewniających ciągłość trasy oraz jej prawidłowe powiązanie z ul. Powstańców Warszawskich, ul. Wrocławską i pozostałym układem pieszym Góry Gradowej.

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

Uzasadnienie:
Ustalenia projektu planu dopuszczają wykonanie nowych lokalnych połączeń pieszych i dostosowanie istniejących alejek w celach poprawy ich funkcjonowania. Niezależnie od ustaleń planu, potencjalne nowe ciągi piesze muszą uwzględniać wszystkie uwarunkowania lokalne, w tym m.in. obowiązujące wpisy do rejestru zabytków, ukształtowanie terenu, czy formy ochrony przyrody. W związku z powyższym uwaga nie wymaga wprowadzenia dodatkowych ustaleń bądź zmian w projekcie planu.

1.3. Składający uwagę wnosi, aby nie wprowadzać ustaleń, które uniemożliwiłyby w przyszłości reorganizację sąsiadującego pasa drogowego ul. Dąbrowskiego, w szczególności utworzenie uporządkowanych miejsc postojowych równoległych do jezdni, przy jednoczesnym przeniesieniu obecnej relacji pieszej z bezpośredniego sąsiedztwa jezdni na stronę parku.

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

Uzasadnienie:
Wskazany w uwadze odcinek ulicy gen. Henryka Dąbrowskiego znajduje się poza granicami planu. W związku z tym sposób zagospodarowania pasa drogowego oraz organizacja ruchu na tym odcinku ulicy wykraczają poza zakres ustaleń projektu planu.

Niemniej, ustalenia projektu planu nie kolidują z realizacją pomysłu zawartego w uwadze, dotyczącego wykonania chodnika poza pasem drogowym ulicy gen. Henryka Dąbrowskiego. W terenie 01-ZP62 przylegającym do ulicy zapisy dopuszczają realizację ciągów pieszych. Należy jednak mieć na uwadze, że w sąsiedztwie wskazanego obszaru występują drzewa będące pomnikami przyrody, co wiąże się z koniecznością zachowania odpowiednich stref ochronnych oraz ograniczenia robót mogących negatywnie oddziaływać na ich systemy korzeniowe. Ewentualne prace budowlane powinny być prowadzone w sposób wykluczający negatywne oddziaływanie na stan chronionych drzew.
Kwestia związana z ewentualną realizacją miejsc postojowych przy ulicy gen. Henryka Dąbrowskiego, związana z przeniesieniem chodnika w obręb terenu 01-ZP62, pozostaje w kompetencjach zarządcy drogi i powinna być rozpatrywana w ramach odrębnych analiz technicznych oraz projektowych, z uwzględnieniem ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uwaga nie wymaga wprowadzenia dodatkowych ustaleń bądź zmian w projekcie planu.

1.4. Składający uwagę wnosi, aby zachować istniejący pas krzewów i zieleni pomiędzy ulicą a proponowanym przebiegiem ciągu pieszego, jako naturalny bufor przestrzenny.

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

Uzasadnienie:
Ustalenia projektu planu w żaden sposób nie nakazują wprowadzania zmian w sposobie zagospodarowania terenu mających na celu likwidację istniejącej zieleni. W związku z powyższym uwaga nie wymaga wprowadzenia dodatkowych ustaleń bądź zmian w projekcie planu.

1.5. Składający uwagę wnosi, aby przyjąć jako warunek ewentualnej reorganizacji zachowanie wartościowego drzewostanu, ciągłości i dostępności ruchu pieszego oraz niewprowadzanie miejsc postojowych w głąb właściwego terenu parkowego.

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

Uzasadnienie:
Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego – § 8 ust. 9 pkt 2 lit. a, w całym terenie nr 01-ZP62 wyklucza się miejsca do parkowania dla samochodów osobowych. Dodatkowo wartościowy drzewostan we wskazanym powyżej terenie jest chroniony ustaleniami planu miejscowego m.in. poprzez zapisy w § 8 ust. 17 pkt 7 dotyczące oznaczonych na rysunku planu istniejących pomników przyrody. Ponadto cały obszar planu jest objęty wpisami do rejestru zabytków, a ewentualna zmiana zagospodarowania terenu wymaga uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.6. Składający uwagę wnosi, aby w przypadku, gdy szczegółowe wskazanie przebiegu ciągu pieszego zostanie uznane za wykraczające poza właściwy poziom regulacji planu miejscowego, wnosi co najmniej o takie sformułowanie ustaleń planu, które pozostawi możliwość realizacji ciągu pieszego po stronie Góry Gradowej, za istniejącym pasem zieleni oraz nie stworzy przeszkody planistycznej dla przyszłej reorganizacji przekroju ul. Dąbrowskiego.

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

Uzasadnienie:
Uzasadnienie jak do uwagi 1.1.

2. Rada Dzielnicy Aniołki – pismo, wpływ 13.10.2026 r. (RPW/7562/2026)

2.1. Składająca uwagę Rada wnosi o wytyczenie w karcie terenu nr 01-ZP62 ciągów pieszych w istniejącym kształcie z wylotami na wysokości ulic Dziekuć-Maleja, Wrocławskiej, Płowce, Dąbrowskiego 11, skrzyżowania Dąbrowskiego/Powstańców warszawskich, Bema 17, Powstańców 1/2, skrzyżowania Powstańców Warszawskich/Kartuska (podobnie jak jest to zapisane w mpzp nr 1766 Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Funkcjonujące na obszarze całego projektu planu – w tym na terenie nr 01-ZP62 ciągi piesze, są widoczne na podkładzie mapowym rysunku planu. Podkład geodezyjny jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki objęte terenem nr 01-ZP62 stanowią własność gminy i zarządzane są przez jednostkę miejską Hevelianum. Dodatkowo obszar planu jest wpisany do rejestru zabytków, więc jest chroniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Każda zmiana sposobu zagospodarowania tego terenu wymaga uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie ma więc przesłanek, aby funkcjonowanie ciągów pieszych poprzez brak ich oznaczenia w sposób graficzny na rysunku planu było w jakiś sposób zagrożone. Projekt planu sankcjonuje istniejące zagospodarowanie – w tym funkcjonujące ciągi piesze – oraz umożliwia realizację nowych, dodatkowych ciągów pieszych w zależności od potrzeb użytkowników – w uzgodnieniu z PWKZ. Dla porównania ciągi piesze i pieszo-jezdne w terenie sąsiednim 04-U34 zostały oznaczone graficznie głównie ze względu na ich historyczną lokalizację i obsługę obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych na Górze Gradowej; służą również jako drogi pożarowe. Ciągi piesze w terenie 01-ZP62 mają charakter wyłącznie rekreacyjny i komunikacyjny; umożliwiają również służbom miejskim pielęgnację zieleni i konserwację urządzeń zlokalizowanych na terenie parku. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona.

2.2. Składająca uwagę Rada wnosi o doprecyzowanie na rysunku planu obszarów zawartych pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nadając im jednoznaczne oznaczenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Zgodnie z ustaleniami projektu planu, na rysunku precyzyjnie wskazano miejsca lokalizacji nowej zabudowy za pomocą maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Linie zabudowy oznaczono graficznie zgodnie z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ww. załącznik wskazuje podstawowe oznaczenia, nazewnictwo oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych dotyczących linii stosowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zostały dotrzymane prawne standardy zapisów stosowanych przy sporządzaniu rysunku planu miejscowego. Dodatkowo, linie zabudowy zostały odpowiednio opisane w poszczególnych kartach terenu, co ułatwia ich identyfikację na rysunku planu. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ linie zabudowy zostały wystraczająco precyzyjnie oznaczone na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i w odpowiedniej skali, a także opisane w karcie terenu, co pozwala jednoznacznie odczytać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy.

2.3. Składająca uwagę Rada wnosi o wskazanie w karcie terenu nr 01-ZP62 szpaleru drzew do zachowania i uzupełnienia wzdłuż ciągów pieszych: wokół drzew wskazanie zagospodarowania umożliwiającego ich długotrwałą, naturalną wegetację.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
W terenie 01-ZP62 występują zarówno zwarte i rozporoszone zadrzewienia, które porastają obiekty fortyfikacyjne oraz ich przedpola i skarpy. W projekcie planu cały teren 01-ZP62 został przeznaczony na zieleń urządzoną z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%. Wysoki udział PBC wprowadzony został m.in. w celu planistycznej ochrony istniejącej zieleni na całym tym terenie. Na rysunku projektu planu wskazano (w terenie 01-ZP62) pomniki przyrody – ze względu na ich wysoką rangę w środowisku przyrodniczym oraz szpalery drzew w południowej części terenu – ze względu na ich historyczną kompozycję (stanowiącą część założenia parkowego w miejscu rozplantowanych umocnień). Dodatkowo cały obszar projektu planu jest objęty wpisami do rejestru zabytków, co stanowi dodatkową ochronę istniejącej zieleni komponowanej – każda decyzja dotycząca zmiany istniejącego zagospodarowania wymaga uzyskania zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalenia projektu planu dla terenu 01-ZP62 wraz z odrębnymi przepisami dotyczącymi ochrony drzew w Ustawie o ochronie przyrody, wpisami do rejestru zabytków oraz zapisami dotyczącymi gospodarki drzewostanem w Gdańskiej Karcie dla Drzew należy uznać za wystarczające dla ochrony istniejącego zadrzewienia – w tym istniejących drzew wzdłuż ciągów pieszych. Z uwagi na powyższe, nie ma potrzeby wprowadzenia w projekcie planu dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

2.4. Składająca uwagę Rada wnosi o wprowadzenie dla obszaru umożliwiającego zabudowę podziemną, zapisów - chroniących system korzeniowy drzew sąsiadujących z zabudową.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:
Wpływ budowli podziemnych na system korzeniowy drzew i krzewów podlega w polskim prawie ścisłym regulacjom. Głównym aktem prawnym chroniącym korzenie przed zniszczeniem w trakcie budowy jest Ustawa o ochronie przyrody oraz powiązane przepisy Prawa budowlanego i Prawa ochrony środowiska. Wymienione akty prawne regulują ochronę drzew w fazie projektowej, realizacyjnej i eksploatacyjnej. Ponadto w Gdańsku obowiązuje Gdańska Karta dla Drzew jako zbiór zasad i standardów dotyczących ochrony, pielęgnacji oraz zwiększania liczby drzew na terenie miasta. W związku z powyższym należy uznać, iż przepisy odrębne i lokalne zarządzenia w wystarczający sposób niezależnie zabezpieczają istniejące drzewa. Wprowadzanie tożsamych – wynikających z przepisów odrębnych regulacji dotyczących ochrony drzew do ustaleń aktu prawa miejscowego, stanowiłoby niedozwolone powtórzenie przepisów powszechnie obowiązujących, co naruszałoby zasady techniki prawodawczej. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2026 r.

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

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

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