



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 4 października 2022 r.

Poz. 3586

### UCHWAŁA NR LIII/1319/22 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon alei gen. Józefa Hallera 201 w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Dolny rejon alei gen. Józefa Hallera 201 w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0718) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 7,1 ha, położony w dzielnicy Wrzeszcz Dolny, pomiędzy aleją gen. Józefa Hallera, aleją Macieja Płażyńskiego i ulicą Gdańską.

§ 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) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregowa i łańcuchowa,
  - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
  - e) pierzejowa,
  - f) pierzejowa ciągła,
  - g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 6) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **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;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 10) **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;
- 11) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 12) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i drzwi;
- 13) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie

powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleni 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 zieleni towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych) - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień - w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 14) **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) **US tereny sportu i rekreacji;**
- 2) **K/U33 tereny kanalizacji sanitarnej i / lub zabudowy usługowej;**
- 3) **KD82 tereny ulic zbiorczych.**

§ 4. Ustalane w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy i minimalna wysokość 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 C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
	strefa nieograniczonego parkowania			
1	2	3	4	5
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
3.	hotele pracownicze, asyntenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
4.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2

6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
8.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
10.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
11.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
12.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
13.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
15.	muzea	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
16.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
17.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
18.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
19.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
20.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
21.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
22.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
23.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6:

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
  - a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
  - b) wolnostojących budynków usługowych,
  - c) budynków użyteczności publicznej,
  - d) budynków produkcyjnych i magazynowych,
  - e) budynków technicznych,
  - f) budowli i obiektów inżynierskich,
  - g) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
  - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
  - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
  - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

#### § 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

**§ 8. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na trzy tereny oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 03.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-US MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI GEN. JÓZEFA HALLERA 201 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0718**

**1. Numer terenu: 01.**

**2. Powierzchnia terenu: 6,12 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: US teren sportu i rekreacji;** z dopuszczeniem usług: oświaty, nauki, zdrowia, kultury, gastronomii, administracji, opieki nad dziećmi do lat 3, handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, budynków zamieszkania zbiorowego i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 2) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 3) garaże boksowe;
- 4) wszystkie pozostałe niewymienione w ust. 3.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12 i 13;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) z terenem ulicy Gdańskiej (poza północno-wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 2;
- 4) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych (poza północną granicą planu) z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 3;
- 5) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 2, z terenami Rodzinnych Ogrodów Działkowych (poza południową granicą planu);
- 6) wloty ciągów pieszych, o których mowa w pkt. 3, 4 i 5, jak na rysunku planu;
- 7) fronty usługowe wzdłuż linii zabudowy od strony al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu), o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a, jak na rysunku planu - wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 50% długości elewacji;
- 8) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków wzdłuż al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu), z wyjątkiem niezbędnych wjazdów do garaży;
- 9) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyjątkiem niezbędnych wjazdów na teren;
- 10) w przypadku lokalizacji budynku w odległości równej lub mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony al. gen. Józefa Hallera, wejścia do budynku od strony tej ulicy należy organizować na poziomie chodnika, z tolerancją 0,2 m.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:

- a) w linii rozgraniczającej terenu od strony al. gen. Józefa Hallera, jak na rysunku planu; dopuszcza się wycofanie elewacji budynków w głąb terenu maksymalnie o 6,0 m od tej linii, przy czym w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” dla dwóch pierwszych kondygnacji dopuszcza się wycofanie elewacji budynków o maksymalnie 10,0 m w głąb terenu na nie więcej niż 20% długości linii zabudowy w tym obszarze,
  - b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b” od strony terenu 02-K/U33, jak na rysunku planu,
  - c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” od strony północno-wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: minimalna: dowolna, maksymalna 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: 20%,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: minimalna: dowolna, maksymalna: 1,5,
  - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: minimalna: dowolna, maksymalna: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: minimalna: 7,0 m, maksymalna: 15,0 m,
    - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: minimalna: dowolna, maksymalna: 15,0 m,
  - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, przy czym dla przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych służących zadaszeniu terenowych urządzeń sportowych 15,0 m,
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dla budynków w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej trzeciej kondygnacji nadziemnej i wyższych – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy od strony al. gen. Józefa Hallera i terenu 02-K/U33 czwarta kondygnacja nadziemna i wyższe wycofane względem krawędzi trzeciej kondygnacji na odległość co najmniej 1,5 m;
- 7) formy zabudowy: pierzejowa wzdłuż al. gen. Józefa Hallera, na pozostałej części terenu: 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:
- a) od ulicy Gdańskiej (poza północno-wschodnią granicą planu),

- b) od al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) od ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla samochodów osobowych:
- duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby) min. 0, maks. 20 miejsc do parkowania na 100 widzów oraz min. 0, maks. 0,2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> pow. pola gry (w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z §5 ust. 3),
  - małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki) min. 0, maks. 20 miejsc do parkowania na 100 widzów oraz min. 0, maks. 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> pow. pola gry (w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z §5 ust. 3),
  - kubaturowe obiekty sportu i rekreacji min. 0, maks. 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z §5 ust. 3),
  - pozostałe funkcje zgodnie z §5 uchwały,
- b) dla rowerów:
- duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby) min. 5 miejsc do parkowania na 100 widzów oraz min. 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> pow. pola gry,
  - małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki) min. 3 miejsca do parkowania na 100 widzów oraz min. 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> pow. pola gry,
  - kubaturowe obiekty sportu i rekreacji min. 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - pozostałe funkcje zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowane 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:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpalery drzew - skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu:
- a) do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu,
- b) do wprowadzenia - wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 3) zieleń do utrzymania i wprowadzenia w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu:

- a) kompleks drzew wzdłuż północnej granicy planu, na północ od zalecanej lokalizacji ciągu pieszego; dopuszcza się:
- terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
  - drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, ciągu pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych),
  - w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa powyżej, dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień,
- b) zieleń wokół zbiorników - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jej naturalnej wegetacji; dopuszcza się ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych);
- 4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 6) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 7) na parkingach wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;
- 8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 9) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 10) zachowanie odkrytych zbiorników wodnych; brzegi zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.

## 12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7 i 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 stosuje się również do zespołu budynków w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” oraz do zespołu budynków w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”;
- 3) pierzeje eksponowane wzdłuż linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a, jak na rysunku planu - ustala się wysoki standard estetyczny elewacji budynków od strony przestrzeni publicznej, należy zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno, szkło, tynk itp., wyklucza się pokrycia dachowe papowe i z blach trapezowych;
- 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, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-rowerowego i ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5:

- 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;

- 3) zielen: obowiązkowa, stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 4) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, ustala się spójną kompozycję zagospodarowania, z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej koncepcji;
- 5) wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, wymóg realizacji miejsc do siedzenia i oświetlenia;
- 6) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu, ustala się wzdłuż ciągów, o których mowa w ust. 6, wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych (w tym np. miejsc do siedzenia, miejsc do gier, przyrządów do ćwiczeń) dla wszystkich grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i osób starszych) z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” dopuszcza się obiekty sezonowe, niewymagające pozwoleń na budowę, związane z organizacją okazjonalnych imprez plenerowych na czas ich trwania;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;
- 3) w części północno-zachodniej terenu istniejący otwór piezometryczny służący do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny do otworu obserwacyjnego;
- 4) część terenu w strefie uciążliwości komunikacyjnej al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) - w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) zaleca się wykorzystanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowego jako pasa technicznego do obsługi urządzeń odwodnieniowych;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie, w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych, wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu i wprowadzenie zieleni urządzonej z jego wykorzystaniem;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) istniejący kanał sanitarny 0,60 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;

- 6) istniejące kanały sanitarne tłoczne 400 mm, 500 mm i 800 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 7) istniejący kanał deszczowy 0,80 m – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 8) istniejący ciepłociąg 2x400 – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 9) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków Zaspą;
- 10) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 11) teren odwadniany mechanicznie;
- 12) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-K/U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI GEN. JÓZEFA HALLERA 201 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0718**

**1. Numer terenu: 02.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,97 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: K/U33 teren kanalizacji sanitarnej - przepompowni ścieków Zaspą - i / lub zabudowy usługowej:** zawierającej w zależności od potrzeb usługi administracji, edukacji i kultury.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) nadziemne wielopoziomowe garaże;
- 2) garaże boksowe;
- 3) wszystkie pozostałe niewymienione w ust. 3.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek biurowy przy al. gen. Józefa Hallera 201 na terenie oczyszczalni ścieków Zaspą - zabudowa o wysokości innej niż określona w ust. 7 pkt 5.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu);
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych od strony al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu), z wyjątkiem niezbędnych wjazdów na teren;
- 4) w przypadku lokalizacji budynku w odległości równej lub mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej teren 03-KD82 wejścia do budynku od strony tej ulicy należy organizować na poziomie chodnika, z tolerancją 0,2 m.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: w linii rozgraniczającej terenu 03-KD82 od strony al. gen. Józefa Hallera, 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 dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, 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: 12,0 m,
  - 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 drogową: od al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) poprzez jeden zjazd – jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z §5;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowane na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 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) obiekt o wartościach kulturowych - budynek na terenie oczyszczalni ścieków Zaspą przy alei gen. Józefa Hallera 201, jak na rysunku planu - zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony - ochronie podlegają:
  - a) historyczna bryła budynku,
  - b) rodzaj materiału elewacyjnego,
  - c) kompozycja elewacji,
  - d) historyczna forma detalu architektonicznego (w szczególności podziały elewacyjne),
  - e) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej - kompozycja oraz kształty otworów okiennych i drzwiowych.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpalery drzew: skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi; wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu:
  - a) do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu,
  - b) do wprowadzenia wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 5) na parkingach, wszystkie powierzchnie niezwiązane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń;
- 6) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

8) dla miejsc do parkowania i dróg komunikacji wewnętrznej należy zastosować nawierzchnie utwardzone i nieprzepuszczalne.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6.

**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) obszar o zastrzonych warunkach ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynek biurowy na terenie oczyszczalni ścieków Zaspą przy alei gen. Józefa Hallera 201 - wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu - wszystkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** część terenu w strefie uciążliwości komunikacyjnej al. gen. Józefa Hallera (03-KD82 oraz poza zachodnią granicą planu) - w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu i wprowadzenie zieleni urządzonej z jego wykorzystaniem;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie, w sposób uniemożliwiający filtrację do wód gruntowych, wykorzystując obniżanie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek, realizację zieleni retencyjnej na dachach itp.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) istniejący ciepłociąg 2x400 - zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 5) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 6) teren odwadniany mechanicznie;
- 7) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI GEN. JÓZEFA HALLERA 201 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0718**

**1. Numer terenu: 03.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.**

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej - fragment alei gen. Józefa Hallera.**

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 14 pkt 1;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14 pkt 1.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 14 pkt 2.

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

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) chodniki: obustronne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

6) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania, z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej koncepcji, łącznie z terenem pasa drogowego al. gen. J. Hallera poza zachodnią granicą planu.

**12. Stawka procentowa:** 30%.

**13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** obszar o zastrzonych warunkach ochrony pośredniej ujęcia wody - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren stanowi integralną część pasa drogowego alei gen. Józefa Hallera (poza zachodnią granicą planu) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową i trasą tramwajową;

2) aleja gen. Józefa Hallera powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicami tzw. Nową Gdańską i tzw. Nową Kościuszki (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z aleją Macieja Płażyńskiego i ulicą Czarny Dwór (poza granicami planu).

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków Zasp.

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

1) część graficzna - rysunek planu Wrzeszcz Dolny rejon alei gen. Józefa Hallera 201 w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 13. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon Kolonii Żeńcy i Kolonii Uroda w mieście Gdańsku, uchwała Nr IX/175/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 kwietnia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 117 z dnia 13 lipca 2007 roku, poz. 2027).

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI GEN. JÓZEFA HALLERA 201 W MIEŚCIE GDAŃSKU

# 0718

Skala: 1:1 000



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 Zespołu Geodezyjnego i Kartograficznego  
Gdańsk dn. \_\_\_\_\_ (podpis osoby upoważnionej)

**OZNACZENIA USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
- PIERWSZE DWIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU  
- DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- K/U33 TERENY KANALIZACJI SANITARNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KD82 TERENY ULIC ZBIORCZYCH
- FRONTY USŁUGOWE
- PIERZEJE LUB ELEWACJE EKSPONOWANE
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
- CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- WLOTY CIĄGÓW PIESZYCH
- ZJAZDY
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA
- SZPALERY DRZEW
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- WODY NIE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- GRANICE OBSZARÓW O ZAOSTRZONYCH WARUNKACH OCHRONY UJĘCIA WODY
- ISTNIEJĄCE TŁOCZNE KANAŁY SANITARNE
- ISTNIEJĄCE GRAWITACYJNE KANAŁY SANITARNE
- ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE
- ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA Z NANIESIĄĄ GRANICĄ PLANU SKALA 1:10 000**

**WYPIS Z LEGENDY STUDIUM**

- GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN TRANSPORTU
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)
- PLAT STRUKTURALNY
- CIĄG ŁĄCZĄCY
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- OŚ WIDOKOWA/KOMPOZYCYJNA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY
- DROGA GŁÓWNA G
- DROGA ZBIORCZA Z
- MIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA
- TRASA TRAMWAJOWA
- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA OBSZARU O ZAOSTRZONYCH WARUNKACH OCHRONY UJĘCIA WODY
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06.06.2022 do 05.07.2022 r.

		<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI GEN. JÓZEFA HALLERA 201 W MIEŚCIE GDAŃSKU</b>	<b>0718</b>
ul. Wały Piłtowskie 24 80-855 Gdańsk www.brug.gda.pl GDAŃSK - 2022 r.		RYSUNEK PLANU	SKALA 1:1000
<b>FUNKCJA</b>	<b>ZESPÓŁ AUTORSKI</b>	<b>PODPIS</b>	
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Darszewska-Turek		
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA PROJEKTANT SPRAWIAJĄCY	mgr inż. arch. Wiesława Siermer mgr inż. arch. Maria Dąbrowska		
KIEROWNIK ZESPÓLU PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Irena Grzywek mgr Miłena Radzińska		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Karolina Rospek-Aszyk mgr inż. Alicja Gutierrez mgr Danusz Brzezinski inż. Grazyna Opalińska mgr Marta Gurgul mgr inż. arch. Joanna Bobber		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/1319/22  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/1319/22  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 25 sierpnia 2022 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 LIII/1319/22

Rady Miasta Gdańska

z dnia 25 sierpnia 2022 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**