

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny 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 ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0716) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,3 ha, położony w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz, od południa i wschodu ograniczony ulicami Wajdeloty i Grażyny, od zachodu Parkiem Kuźniczki, a od północy osiedlem mieszkaniowym na terenach byłego browaru.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **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.:
- 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”;

- 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: 30cm,
 - 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 zielen przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) z naturalnym oświetleniem – dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
 - 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) **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 zamkniętym;
- 10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 14) **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) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 3) **KD81 tereny ulic lokalnych;**

4) KD80 tereny ulic dojazdowych.

§ 4. 1. Ustalone 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 obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

3. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

4. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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
1.	2.	3.	strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej – strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
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.	Hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
9.	Motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
10.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	Domy stałego pobytu dla osób starszych	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1

12.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
13.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	MAKS. 25	MIN. 10
14.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
15.	Biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
18.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
20.	Kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
21.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
22.	Muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
23.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
24.	Szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
25.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
26.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
27.	Kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
28.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
29.	Kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
30.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5
31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAKS. 7	MIN. 2

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%

3.	≥ 301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków,
- b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- c) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- d) wolnostojących budynków usługowych,
- e) budynków użyteczności publicznej,
- f) budynków technicznych,
- g) budowli i obiektów inżynierskich,
- h) 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;
- 3) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,0 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub usługi; dopuszcza się:

- 1) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) parkingi i/lub garaże dla samochodów osobowych, inne niż na potrzeby inwestycji, za wyjątkiem obiektów o których mowa w ust. 4 pkt 8, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) warsztaty samochodowe;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) salony samochodowe;
- 6) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) wolnostojące garaże boksowe;
- 9) szpitale i domy pomocy społecznej;
- 10) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 12;
- 2) obowiązkowe fronty usługowe w pierzei ulicy Wajdeloty (003-KD81) – jak na rysunku planu, wejścia do usług zgodnie z ust. 7 pkt 10;
- 3) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków w pierzei ulic Wajdeloty i Grażyny, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące:
 - po obrysie istniejącego historycznego budynku Wajdeloty 13 – jak na rysunku planu,
 - po obrysie historycznego pawilonu parkowego – jak na rysunku planu,
 - w liniach rozgraniczających tereny od strony ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80) – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne:
 - po historycznym obrysie dla odtwarzanej oficyny dworskiej Wajdeloty 13a – jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 7,
 - w zachodniej części terenu, przy Parku Kuźniczki (poza granicami planu), po obrysie istniejącej zabudowy – jak na rysunku planu,

- wewnątrz terenu – jak na rysunku planu, w tym w odległości 10,5 m od północno-wschodniego narożnika Dworu Kuźniczki i na przedłużeniu w kierunku północnym i południowym oraz wzdłuż wschodniej granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1,
 - w linii rozgraniczającej teren od strony ulicy Grażyny (004-KD80) – na odcinku pomiędzy budynkiem przy ul. Grażyny 10 a budynkiem przy ul. Grażyny 8 (poza granicami planu) – jak na rysunku planu,
 - na zapleczu zabudowy pierzejowej ul. Wajdeloty i ul. Grażyny – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 1,0, maksymalna: 3,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków lub ich części nadziemnych w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- minimalna: 9 m, nie dotyczy obiektów: dworu przy ul. Wajdeloty 13, historycznego pawilonu parkowego, odtwarzanej oficyny przy ul. Wajdeloty 13a oraz obiektów w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c” – jak na rysunku planu,
 - maksymalna:
 - dla historycznego pawilonu parkowego: 6,0 m,
 - dla odtwarzanej oficyny przy ul. Wajdeloty 13a: 8,5 m,
 - mierzona w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – jak na rysunku planu: 10,0 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - mierzona w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” – jak na rysunku planu: 4,5 m,
 - dla dworu przy ul. Wajdeloty 13 i dla pierzei ul. Wajdeloty: 15,0 m, nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
 - dla budynków w pierzei ul. Grażyny, w tym dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e”: 16,0 m, nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
 - dla pozostałych budynków, w tym dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”: 19,0 m,
- b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, takich jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe:

- dla odtwarzanej oficyny przy ul. Wajdeloty 13a: 23,5 m n.p.m.,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – jak na rysunku planu: 26,5 m n.p.m.,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” – jak na rysunku planu: 16,5 m n.p.m.,
 - dla budynków w pierzei ul. Grażyny, w tym dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e” : 27,5 m n.p.m., nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
 - dla budynków w pierzei ul. Wajdeloty i dla pozostałych budynków, w tym dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „d”: 29,5 m n.p.m. – jak istniejący dwór przy ul. Wajdeloty 13, nie dotyczy hełmu wieży w narożniku zabudowy na skrzyżowaniu ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80),
- c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – jak na rysunku planu: maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 80,0 m²,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- a) pierzejowa wzdłuż ulic Wajdeloty (003-KD81) i Grażyny (004-KD80), nie dotyczy istniejącego historycznego obiektu Wajdeloty 13 oraz odtwarzanej oficyny dworskiej Wajdeloty 13a,
 - b) dla pozostałej zabudowy: dowolna;
- 8) kształt dachu:
- a) dla dworu przy ul. Wajdeloty 13, istniejącego historycznego pawilonu parkowego i dla odtwarzanej oficyny Wajdeloty 13a – zgodny z kształtem historycznym,
 - b) dla nowoprojektowanej zabudowy pierzejowej przy ul. Wajdeloty (003-KD81) i ul. Grażyny (004-KD80) – dach dwuspadowy, przy czym kąty nachylenia połaci dachowych, formę i wielkość lukarn oraz położenie kalenicy należy przyjąć takie same jak w budynku sąsiednim w danej pierzei, tj. odpowiednio: w budynku przy ul. Wajdeloty 11 lub w budynku przy ul. Grażyny 10,
 - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” – dach dowolny,
 - d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” – dach płaski o nachyleniu do poziomu pod kątem nie większym niż 12 stopni, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 6,
 - e) dla pozostałej zabudowy – dach stromy:
 - w charakterze dachów historycznych kamienic w sąsiedztwie,
 - lukarny o tradycyjnej formie, osadzone na połaci i oddalone od okapu dachu,

- lukarny należy sytuować w osiach okien niższych kondygnacji i/lub osiowo albo symetrycznie względem innych elementów budynku (np. wykusza, ryzalitu, wybudowy dachowej, wieży, połaci dachowej, lukarn),
- suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekraczać 30% długości ściany, nad którą się znajdują,
- dla dachu mansardowego:
 - lukarny należy sytuować w dolnych połaciach dachu, maksymalna szerokość pojedynczej lukarny: 1,50 m (wymiar zewnętrzny),
 - przeszklenia dachowe (inne niż lukarny): suma długości przeszkleń nie może przekraczać 20% długości połaci, na której się znajdują; forma i podziały przeszkleń nawiązujące do tradycyjnych okien typu "ateliers" z końca XIX wieku; zakaz sytuowania w dolnych połaciach dachu od strony ulicy Wajdeloty (003-KD81) oraz od strony obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;

- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do budynków w pierzei ulic Wajdeloty i Grażyny: na poziomie chodnika lub maksymalnie 0,15 m powyżej poziomu chodnika – nie dotyczy istniejących budynków przy ul. Wajdeloty 11 i Grażyny 10.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wajdeloty (003-KD81), od ulicy Grażyny (004-KD80);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały, dopuszcza się rezygnację z wymogów parkingowych określonych w § 5 w przypadku przekształceń funkcjonalnych w istniejących budynkach przy ul. Wajdeloty 11 i/lub ul. Grażyny 10;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;
- 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 z 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) zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1, 2 i 3, ust. 12,

- b) nową zabudowę, w tym jej elewacje, należy kształtować w nawiązaniu do formy i charakteru historycznej zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 2) zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza:
- a) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 1,
- b) historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu – do zachowania (do ucztyelnienia w zagospodarowaniu terenu);
- 4) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych, położone przy ul. Wajdeloty 11 i ul. Grażyny 10 – jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony: ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj pokrycia połaci dachowych od strony ulicy – dachówka, historyczny wystrój elewacji, historyczny detal, rodzaj i faktura materiału elewacyjnego – tynk, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 3) wprowadzanie oraz urządzenie zieleni w nawiązaniu do historycznego układu dworsko parkowego, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych – zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 6) możliwość lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10 i 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, przy czym zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. a stosuje się do całego zespołu zabudowy tj. pierzei ul. Wajdeloty wraz z zabudową wewnątrz terenu (nie dotyczy pierzei ul. Grażyny);
- 3) pierzeje eksponowane – jak na rysunku planu:
- a) należy zastosować wysokiej jakości materiały do zewnętrznego wykończenia elewacji budynków, w szczególności: cegłę ceramiczną, kamień naturalny, drewno, metal, klinkier, szkło, tynk,

- b) w południowo-zachodnim narożniku zabudowy w pierzei ul. Wajdeloty należy zastosować element architektoniczny w budynku (akcent kompozycyjny) nawiązujący do narożnika kamienicy przy ul. Wajdeloty 11;
- 4) elewacja w części budynku, wyznaczonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej literą „a” – jak na rysunku planu, od strony Dworu Kuźniczki (o którym mowa w ust. 17 pkt 1): transparentna lub obsadzona roślinnością (np. pnącza typu bluszcz);
- 5) pokrycie dachu:
- a) dachówka ceramiczna lub betonowa, w naturalnym kolorze materiału ceramicznego dla połaci dachowych o kącie nachylenia od 30 do 70 stopni,
 - b) blacha (z wykluczeniem blachy trapezowej i falistej) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 30 stopni,
 - c) papa lub blacha (z wykluczeniem blachy trapezowej i falistej) dla połaci dachowych o kącie nachylenia do poziomu poniżej 15 stopni,
 - d) na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c” dopuszcza się stropodach z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 6) płaszczyzna pokrycia dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” musi stanowić integralną część kompozycji założenia parkowo ogrodowego na osi Dworu Kuźniczki i pawilonu ogrodowego;
- 7) w północnej części założenia parkowo ogrodowego, o którym mowa w pkt 6, należy zlokalizować odkryty element wodny, nawiązujący do historycznego przebiegu Potoku Strzyża;
- 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 02.04.1986r. pod nr 1109 (dawny nr 956) jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich

przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

- 3) budynki mieszkalne położone przy ul. Wajdeloty 11 i Grażyny 10, o których mowa w ust. 10 pkt 4, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) w zachodniej części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulic Kilińskiego (poza granicami planu) i Wajdeloty (003-KD81 i poza granicami planu) oraz linii kolejowej (poza granicami planu);
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 4) teren w zlewni potoku Strzyża: należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,6;
- 5) podziemny kanał potoku Strzyża – jak na rysunku planu, należy umożliwić dostęp do obsługi kanału:
 - a) pas techniczny wzdłuż kanału, o minimalnej szerokości 3,0 m,
 - b) nad kanałem potoku Strzyża i pasem technicznym, o którym mowa w lit. a dopuszcza się zabudowę powyżej 6,0 m nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit. b – nadbudowa kanału w liniach zabudowy;
- 6) należy zapewnić dojazd do podwórza zabudowy sąsiadującej z terenem planu od strony północnej (przy ulicy Grażyny 5a, 5b, 6, 7 i 8 – poza granicami planu) oraz do zaplecza budynków Wajdeloty 11 oraz Grażyny 10;
- 7) dla odtworzenia oficyny dworskiej Wajdeloty 13a: w przypadku gdy przebieg linii pozostałości murów elewacji frontowych historycznej oficyny, odkrytych w wyniku badań archeologicznych, odbiega od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza historyczny przebieg murów;
- 8) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 4:
 - a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d” i „e” – jak na rysunku planu:
 - strop pod pierwszą kondygnacją nadziemną w całości zlokalizowany powyżej poziomu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża,
 - kondygnacje nadziemne sytuować na podporach zapewniających swobodny przepływ i odprowadzenie wód wezbraniowych,

- dopuszcza się kondygnacje podziemne pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych zapewniających ochronę tych kondygnacji oraz pod warunkiem zlokalizowania stropu nad pierwszą kondygnacją podziemną w całości poniżej poziomu istniejącego terenu,

b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;

9) dla obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 4: zapewnienie swobodnego przepływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się uzupełnienie i wymianę nasadzeń z wykorzystaniem szlachetnych gatunków drzew, w obrębie szpalerów drzew, o których mowa w ust. 11 pkt 2;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

3) istniejąca stacja transformatorowa średniego napięcia;

4) zaleca się utworzenie połączenia pieszego łączącego Park Kuźniczki (poza granicami planu) z ulicą Grażyny (004-KD80);

5) północna część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

6) dla nowoprojektowanych budynków zaleca się realizację maksymalnie dwóch kondygnacji garażowych położonych poniżej rzędnej 16,5 m n.p.m. (poziom ulicy Wajdeloty w okolicy Dworu Kuźniczki);

7) zaleca się lokalizację wjazdów do garaży podziemnych poza obszarem, o którym mowa w ust. 17 pkt 4; w przypadku lokalizacji wjazdów na ww. obszarze – zaleca się zabezpieczyć wjazdy do garaży podziemnych od wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża;

8) w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 4, zaleca się przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;

9) na terenie, poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1 oraz poza działką o numerze ewidencyjnym 373 obręb 42, zaleca się zrealizować minimum 16 ogólnodostępnych miejsc do parkowania samochodów osobowych ponad sumę miejsc wynikającą z programu użytkowego wszystkich nowych inwestycji – lokalizacja miejsc na parkingach zewnętrznych i/lub w garażach.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające 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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12 i 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 drogową: od ulicy Wajdeloty (003-KD80 i poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza – stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) maksymalne zachowanie zieleni i zadrzewień;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu: 60%.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 3) 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 zieleni urządzonej);
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych.

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;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana z zastrzeżeniem ust. 10 oraz ust. 11 pkt 1 i 2;
- 4) obligatoryjnie: miejsca do siedzenia i oświetlenie terenu.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

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

- 1) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) teren w zlewni potoku Strzyża: należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,2.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: zieleni, miejsc do siedzenia, oświetlenia, nawierzchni, posadzki, pojemników na śmieci oraz w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, wody (np. poidełek) – na podstawie całościowego projektu.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Wajdeloty.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 18,0 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: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Grażyny (004-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Aldony (poza granicami planu).

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

- 1) północno-zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem – zgodnie z ust. 13 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8,
 - b) nawierzchnie jezdni i chodników – kamienne, z kostki lub płyt;
- 2) północno-zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza – stosuje się zasady, o których mowa w pkt 1 lit. a i b.

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe, zgodnie z ust. 14;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) północno-zachodnia część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 02.04.1986r. pod nr 1109 (dawny nr 956) jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” (budynek dworu, pawilon parkowy i park) – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) północno-zachodnia część terenu – jak w pkt 1 – objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalne zawężenia oraz wykorzystanie części pasa ruchu na miejsca postojowe.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: niewielki fragment w północnej części terenu położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ULIC WAJDELOTY I GRAŻYNY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0716

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 14,5 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: chodniki;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic np.: kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów – w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Wajdeloty (003-KD81 i poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Lelewela (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza, zasady ochrony:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8,
- b) nawierzchnie jezdni i chodników – kamienne, z kostki lub płyt.

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

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

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe, zgodnie z ust. 14;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalne zawężenia oraz wykorzystanie części pasa ruchu na miejsca postojowe.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: większa część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny 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).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcza Dolnego, rejonu ulic Lelewela, Wyspiańskiego, Waryńskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIX/1329/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 89, poz. 1847 z 22 września 2005 roku);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz rejon tzw. Drogi Czerwonej i ulicy Wajdeloty w mieście Gdańsku, uchwała nr XXVII/732/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 113, poz. 2706 z 22 października 2008 roku).

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 22.08.2022 R. DO 19.09.2022 R.

UZASADNIENIE

Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku [nr planu 0716]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIV/652/16 z dnia 31 maja 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,3 ha położony jest w centralnej części dzielnicy Wrzeszcz i graniczy:

- od północy: z osiedlem mieszkaniowym na terenach byłego browaru a także z zapleczem zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Grażyny,
- od wschodu: z pierzeją zabudowę mieszkaniową przy ulicy Grażyny,
- od południa: z pierzeją zabudowę mieszkaniową przy ulicy Wajdeloty,
- od zachodu: z Parkiem Kuźniczki.

3. Cel sporządzenia planu

Do opracowania planu przystąpiono w celu:

- polepszenia sytuacji parkingowej rejonu ulic Wajdeloty i Grażyny m.in. poprzez dopuszczenie realizacji parkingów kubaturowych i umożliwienie uzupełnienia pierzei ulicy Grażyny,
- dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na terenie przeznaczonym pod funkcje usługowe w obowiązującym planie miejscowym,
- dostosowania rozstrzygnięć do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Na części obszaru planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- nr 0703 Wrzeszcz Dolny, rejon ulic Lelewela, Wyspiańskiego, Waryńskiego w mieście Gdańsku (zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/1329/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2005r.),
- nr 0708 Wrzeszcz rejon tzw. Drogi Czerwonej i ulicy Wajdeloty w mieście Gdańsku (zatwierdzony uchwałą nr XXVII/732/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.08.2008r.).

W ww. obowiązujących planach miejscowych przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcje mieszkaniowo - usługowe (M/U32) oraz usługowe (U33).

Fragmenty ulic Grażyny i Wajdeloty objęte granicami planu nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar planu jest zabudowany budynkami usługowymi i mieszkalnymi. Jedynie dwie nieruchomości nie są zabudowane – jest to narożnik ulicy Wajdeloty pomiędzy budynkami nr 15B i 16 (z niewielkim skwerem) oraz teren pomiędzy nieczynnym basenem a budynkiem Wajdeloty nr 11 i ulicą Grażyny (gdzie są zlokalizowane: trafostacja, plac użytkowany jako parking, miejsce gromadzenia odpadów z podziemnymi pojemnikami).

Grunty stanowią własność:

- Gminy Miasta Gdańska,
- Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym,
- Spółek prawa handlowego i innych podmiotów ewidencyjnych,
- Osób fizycznych we współwłasności z osobami prawnymi,
- Osób fizycznych.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Ustalone w planie przeznaczenie terenów odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

Studium przewiduje, że jednym z kierunków rozwoju dzielnicy Wrzeszcz, w której znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, będzie „kontynuacja i intensyfikacja funkcji mieszkaniowo-usługowej” (Studium, str. 299). Pozostałe, główne przewidywania Studium dotyczące dzielnicy Wrzeszcz to: „Funkcje dzielnicy nie ulegną zasadniczym zmianom” oraz „Zakłada się dalszy przyrost funkcji mieszkaniowych w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (ZiWS), zarówno na terenach przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych, jak i nowo przeznaczonych na taką funkcję, co realizuje ideę rozwoju do wewnątrz.” (Studium, str. 300). Z kolei dla zabudowy o wartościach kulturowych Studium przewiduje: „rozwój Wrzeszcza będzie miał głównie charakter jakościowy i będzie polegał na następujących przekształceniach istniejącego zainwestowania: poprawie zabudowy substandardowej i zdekapitalizowanej, lecz o znacznych walorach kulturowych we Wrzeszczu Dolnym” (Studium, str. 300).

Projekt planu zwiększa zakres dotychczasowego, wyłącznie usługowego, przeznaczenia obszaru w jego granicach poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowo-usługowej (teren 001-M/U32), co jest zgodne z kierunkami wskazanymi w SUIKZP.

W związku z powyższymi ustaleniami planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały głównie poprzez zapisy dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew. Parametry dla nowej zabudowy nawiązują do parametrów istniejącej zabudowy historycznej, maksymalne wysokości zabudowy zostały ustalone w nawiązaniu do wysokości obiektów sąsiednich. W celu zachowania ładu przestrzennego wyznaczono linie zabudowy wzdłuż ulicy Grażyny i Wajdeloty, nawiązując w ten sposób do zabudowy pierzejowej tej części Wrzeszcza. Plan wprowadza regulacje w zakresie kolorystyki elewacji dla całego zespołu zabudowy, co będzie sprzyjało powstaniu harmonijnej, spójnej architektury. Projekt planu ustala też zasady kompozycyjno-estetyczne dla zabudowy: akcent architektoniczny w południowo-zachodnim narożniku pierzei ul. Wajdeloty oraz pierzeje eksponowane wzdłuż ulic Wajdeloty i Grażyny. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Dla terenu 002-ZP62 zalecono wykonanie całościowego projektu zawierającego spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: zieleni,

miejsce do siedzenia, oświetlenia, nawierzchni, posadzki, pojemników na śmieci oraz w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, wody (np. poidełek).

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W projekcie planu ustalono przeznaczenie jednego z terenów w całości na funkcje zieleni urządzonej (002-ZP62), powierzchnia tego terenu wynosi ok. 0,07ha (705m²).

Dla terenu 001-M/U32 zapisano minimalny wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej, jako przestrzeni z zielenią, o określonych cechach, służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych (min. 0,15 m² na każdy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań). Określono także minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (min. 20%). W planie wskazano istniejące drzewa do zachowania i szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu w zachodniej części terenu wprowadzono zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz o konieczności zabezpieczenia akustycznego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Teren położony jest w zlewni potoku Strzyża, gdzie konieczne jest ograniczenie odpływu wód opadowych, tak aby nie przekroczył współczynnika w stanie istniejącym – wprowadzono więc zapisy o maksymalnych natężeniach odpływu wód opadowych.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

Teren planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza. Ponadto zachodnia część opracowania położona jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko parkowy „Kuźniczki” wraz z budynkiem dworu, pawilonem parkowym oraz parkiem. W planie wskazano, że obszar ten oraz ww. obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Obszar wpisany do rejestru zabytków objęty jest też strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W związku z tym wszelkie prace ziemne w obrębie strefy należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach planu zlokalizowane są dwa budynki o wartościach kulturowych ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – są to budynki mieszkalne przy ul. Wajdeloty 11 i Grażyny 10. W projekcie planu ustalono dla nich wymóg ochrony historycznej bryły budynków, rodzaju pokrycia połaci dachowych od strony ulicy, historycznego wystroju elewacji, historycznego detalu, rodzaju i faktury materiału elewacyjnego oraz historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te zrealizowane zostały poprzez zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku oraz o konieczności zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

Ze względu na położenie części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono zapisy dot. położenia stropu pod pierwszą kondygnacją nadziemną, sytuowania kondygnacji nadziemnych na podporach oraz wymagania dla kondygnacji podziemnych. Dodatkowym wymogiem jest wyposażenie budynków w zabezpieczenia przeciwpowodziowe (osłony) a także zapewnienie swobodnego przepływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% potoku Strzyża. Ponadto wprowadzono zalecenia dotyczące lokalizacji wjazdów do garaży, zabezpieczeń ww. wjazdów a także zalecenie, aby przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi.

Na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami został ustalony odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te zrealizowane zostały poprzez ustalenie przeznaczenia m.in. na funkcje usługowe oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Plan umożliwi realizację nowej zabudowy. Nowe inwestycje to wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania te uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach które stanowią własność prywatną. Plan jedynie poszerza przeznaczenie o funkcję mieszkaniową, nie wprowadzając ustaleń ingerujących w prawo własności. Ustalone przeznaczenia, a także parametry zagospodarowania i zabudowy sankcjonują istniejący faktyczny sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oraz umożliwiają uzupełnienie zabudowy nowymi obiektami.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, a także uwzględnienie wnioskowanej infrastruktury teletechnicznej MW, zgodnie z uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy (obecnie Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku).

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Wymagania te zrealizowane zostały przede wszystkim poprzez zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących ciągów komunikacyjnych ulicy Wajdeloty (003-KD81) i ulicy Grażyny (004-KD80). Ponadto ustalono wymagania dla zabudowy zlokalizowanej w przestrzeni publicznej w zakresie funkcji i kształtowania elewacji (wymóg frontów usługowych przy ul. Wajdeloty). W planie zaleca się utworzenie połączenia pieszego Parku Kuźniczki z ulicą Grażyny.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem zapewniają istniejące ulice Wajdeloty (003-KD81 i poza granicami planu) oraz Grażyny (004-KD80).

Przez teren planu w podziemnym kanale przebiega potok Strzyży – ustalono wymóg wykonania pasa technicznego o minimalnej szerokości 3,0m wzdłuż kanału.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon ulic Wajdeloty i Grażyny w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Wnioski złożyli także mieszkańcy.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Wrzeszcz Dolny z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że obszar predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej: w związku z tym w terenie 001-M/U32 zapisy planu wprowadzają funkcję mieszkaniowo-usługową. Natomiast zrezygnowano z odtworzenia historycznej zabudowy na niezabudowanym narożniku ulicy Wajdeloty (teren 002-ZP62) i ustalono tu funkcję zieleni publicznej. Działania te są formą pogodzenia interesu prywatnego z interesem publicznym: z jednej strony zapewnienie rozwoju ekonomicznego wraz z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych a zarazem zwiększenie powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni w mieście.

Ustalone planem wskaźniki rekreacyjnej zieleni przydomowej, powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji usług w pierzei ulicy Wajdeloty także są działaniami w szeroko pojętym wspólnym (publicznym) interesie, jakim jest podnoszenie jakości życia w mieście.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Publiczny transport zbiorowy znajduje się w zasięgu dościa pieszego od obszaru objętego granicami planu - najbliższe przystanki autobusowe oraz SKM i PKP znajdują się od 130 m do 300 m od terenu opracowania planu, nieco dalej (ok. 500 m) znajdują się przystanki tramwajowe. Jest to więc obszar bardzo dobrze obsłużony publicznym transportem zbiorowym - dlatego plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania położenia terenu poprzez realizację nowej zabudowy, zarówno usługowej jak i mieszkaniowej. Fakt ten został

uwzględniony przy formułowaniu wskaźnika minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy. W planie dla wszystkich funkcji określono wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów, zgodnie ze standardem dla strefy parkingowej „B” (ograniczonego parkowania) przewidzianej w SUiKZP.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Na obszarze planu ustala się dwa tereny ulic publicznych (w ramach ich minimalnego wyposażenia wskazano chodniki) a także zaleca się utworzenie połączenia pieszego łączącego przestrzeń Parku Kuźniczki z ulicą Grażyny.

Plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowej zabudowy, a także określa zasady lokalizacji miejsc do parkowania rowerów.

Z uwagi na klasę ulicy zakłada się ruch rowerowy, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego po jezdni, na zasadach ogólnych.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest w centralnej części Wrzeszcza charakteryzującej się jednym z lepszych poziomów nasycenia usługami i infrastrukturą. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa lokalizowana w tej części miasta jest realizacją przyjętej polityki rozwoju do wewnątrz, w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do około 0,004 ha gruntu będącego własnością osoby prywatnej, przeznaczonego pod istniejącą drogę publiczną.

W projekcie planu dla całego obszaru (ok. 1,3 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2022 r. do 19.09.2022 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 07.09.2022 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wzięło udział osób.

W ustawowym terminie, tj. do 2022 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

W ustawowym terminie, tj. do^{lub} 2022 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Z dniem 30 października 2020r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Małgorzata Szypcio

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Adam Rodziewicz

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk

mgr Dariusz Brzeziński

mgr Marta Gurgul

mgr Patryk Marglarczyk

Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządziła:
Małgorzata Szypcio

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....