

**UCHWAŁA NR XXIV/689/08
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 26 czerwca 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz rejon Alei Zwycięstwa i ulicy Towarowej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r Nr 48, poz 327)

uchwala się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz rejon Alei Zwycięstwa i ulicy Towarowej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym **0830**) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni **10,52 ha** ograniczony:

- od strony południowo- zachodniej Aleją Zwycięstwa,
- od strony północno- zachodniej stacją paliw,
- od strony północno- wschodniej terenami Politechniki Gdańskiej,
- od strony południowo- wschodniej fragmentami parków pocmentarnych.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni,
- 2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu,
- 3) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru wymagającego rehabilitacji przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) likwidacja istniejącego zainwestowania,
- b) realizacja nowej zabudowy usługowej,
- c) poprawa nasycenia terenu zielenią,

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) wykształcenie nowej pierzei,
- c) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość użytkowanej przestrzeni,
- d) zachowanie walorów krajobrazowych,
- e) poprawa wyposażenia terenu w zieleni,
- f) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,

3) parametry zabudowy i infrastruktury: zostały ujęte w punktach 7 i 9.

15. STAWKA PROCENTOWA

30%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

dla obszaru odwadnianego w kierunku Strzyży- maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ REJON ALEI ZWYCIĘSTWA I ULICY TOWAROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU 0830

1. NUMER 002

2. POWIERZCHNIA 4,48ha

3. PRZEZNACZENIE

U33	Teren zabudowy usługowej Usługi sportu, rekreacji, rozrywki, edukacji, nauki, maksymalny udział innych usług - 20% powierzchni użytkowej.
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 2) garaże kubaturowe wolno stojące,
- 3) domy opieki społecznej,

<p>4) szpitale, 5) budynki związane ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem punktu 11.4, 6) salony samochodowe (z serwisem).</p>
<p>5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM</p>
<p>nie ustala się</p>
<p>6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p>
<p>1) ogólnodostępny ciąg pieszy łączący ulicę Towarową (poza obszarem planu) z terenem przylegającym do północno- wschodniej granicy obszaru planu, 2) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11, 14.</p>
<p>7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>
<p>1) linie zabudowy- a) w części południowo- zachodniej: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 45 m od linii rozgraniczającej alei Zwycięstwa i wzdłuż budynku hali sportowej, jak na rysunku planu, b) w części północno- wschodniej: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż szpaleru zieleni wysokiej i w odległości maksimum 1,9 m od północno- wschodniej elewacji budynku pływalni oraz maksimum 10,7 m od północno- zachodniej elewacji tego budynku, jak na rysunku planu, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 52%, 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej- 20% powierzchni działki, 4) intensywność zabudowy- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0 dla terenu, 5) wysokość zabudowy- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20 m, 6) formy zabudowy- dowolne, 7) kształt dachu- dowolny.</p>
<p>8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p>
<p>nie dotyczy</p>
<p>9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</p>
<p>1) dostępność drogowa- od ulicy Towarowej (poza obszarem planu) i od alei Zwycięstwa (poza obszarem planu) w miejscu wyznaczonego zjazdu, jak na rysunku planu, 2) parkingi- w granicach inwestycji, zgodnie z § 5 Uchwały, 3) zaopatrzenie w wodę- z sieci wodociągowej, 4) odprowadzenie ścieków- do kanalizacji sanitarnej, 5) odprowadzenie wód opadowych- zagospodarowanie 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) gospodarka odpadami, odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe- zgodnie z obowiązującymi przepisami, 10) planowane sieci i urządzenia magistralne- nie dotyczy.</p>
<p>10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p>
<p>1) strefy ochrony dóbr kultury- nie ustala się, 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej- zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących, 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych- ochrona historycznego układu alei i drzewostanu dawnych cmentarzy w północno- wschodniej części terenu poprzez uzupełnienie brakujących drzew i ochronę istniejących, w miejscu wyznaczonych szpalerów zieleni wysokiej, jak na rysunku planu.</p>
<p>11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY</p>
<p>1) zachowanie szpaleru drzew rosnących wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 003-ZP62, jak na rysunku planu, 2) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności, 3) zieleń do utrzymania i wprowadzenia określona na rysunku planu, 4) dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego dla tego rodzaju terenu, 5) w przypadku parkingów terenowych wzdłuż alei Zwycięstwa wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.</p>

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura- dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe- jak w punkcie 10.2,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe- zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne- dopuszcza się,
- 5) zieleń- dopuszcza się.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru wymagającego rehabilitacji przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) likwidacja części istniejącego zainwestowania,
 - b) remont, modernizacja, nadbudowa, przebudowa lub rozbudowa istniejących wybranych obiektów oraz ich adaptacja,
 - c) realizacja nowej zabudowy usługowej,
 - d) modernizacja istniejących przestrzeni półpublicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią i małą architekturą,
 - e) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjno – sportowego,
 - f) realizacja zespołów parkingowych dla użytkowników,
 - g) poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - h) poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów.
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uzupełnienie i wykształcenie nowych pierzei,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość użytkowanej przestrzeni,
 - d) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
 - e) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych wewnątrz zespołu architektonicznego,
 - f) zachowanie walorów krajobrazowych ,
 - g) poprawa wyposażenia terenu w zieleń,
 - h) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury: zostały ujęte w punktach 7 i 9.

15. STAWKA PROCENTOWA

30%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, nie kolidujące z istniejącymi drzewami, w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia, jak na rysunku planu,
- 2) dla obszaru odwadnianego w kierunku Strzyży- maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zalecany przebieg ciągu pieszego o którym mowa w punkcie 6.1, jak na rysunku planu,
- 2) zaleca się przeprowadzenie ścieżki rowerowej łączącej ulicę Towarową i aleję Zwycięstwa z terenem przylegającym do północno- wschodniej granicy obszaru planu, lub z terenem 003-ZP62,
- 3) istniejący kanał sanitarny (kolektor Kołobrzeska o średnicy 1,1x1,65 m)- zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m,
- 4) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.