



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 grudnia 2014 r.

Poz. 4384

UCHWAŁA NR LVIII/1403/14 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzyża rejon Alei Grunwaldzkiej 238 w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 roku poz. 379, poz. 768), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzyża rejon Alei Grunwaldzkiej 238 (o numerze ewidencyjnym 0846) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 5,1 ha, położony na osiedlu Strzyża. Teren od południa sąsiaduje z istniejącą zabudową wielorodzinną, od północnego zachodu z Gdańskim Ośrodkiem Kultury Fizycznej natomiast od północnego wschodu z Aleją Grunwaldzką.

§ 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 zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) 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) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu

budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

- 4) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – 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;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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;
- 7) **miejsce postojowe dla rowerów** - miejsce postojowe dla rowerów – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się 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 miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.
- 8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy usługowej bez ograniczeń:

1) U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. Tereny infrastruktury technicznej :

1) **E elektroenergetyka**, np.: główne punkty zasilania elektroenergetycznego.

3. Tereny komunikacji:

1) **KD80 tereny ulic dojazdowych.**

4. Na terenach transportu drogowego: KD dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

| Lp. | Rodzaj funkcji | Podstawa odniesienia | Wskaźniki obliczania miejsc postojowych | |
|-----|--|-----------------------------------|---|----------------------|
| | | | dla samochodów osobowych w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3 | dla rowerów |
| | | | strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania | obszar całego miasta |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. | Domy studenckie, internaty | 10 pokoi | min. 0,9 | min. 10 |
| 3. | Hotele pracownicze, asystenckie | 1 pokój | min. 0,4 | min. 0,2 |
| 4. | Schroniska młodzieżowe | 10 łóżek | min. 0,9 | min. 3 |
| 5. | Hotele | 1 pokój | min. 0,6 | min. 0,1 |
| 6. | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie | 1 pokój | min. 1 | min. 0,1 |
| 7a. | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej, | 5 uczestników | min. 1 z zastrzeżeniem ust. 4 | min. 0,1 |
| 7b. | Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej | 10 łóżek | min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 5 | min. 0,1 |
| 8. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ² | 1000m ² pow. sprzedaży | min. 32 | min. 20 |
| 9. | Targowiska | 1000 m ² pow. terenu | min. 50 | min. 10 |
| 10. | Restauracje, kawiarnie, bary | 100 miejsc konsumpcyjnych | min. 15 | min. 6 |
| 11. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. | 100m ² pow. użytkowej | min. 5 | min. 1 |

| | | | | |
|-----|---|---|--|--|
| | użytkowej | | | |
| 12. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej | 100m ² pow. użytkowej | min. 3 | min. 1 |
| 13. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej | 100m ² pow. użytkowej | min. 5 z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 1 |
| 14. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej | 100m ² pow. użytkowej | min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 1 |
| 15. | Kościóły, kaplice | 1000m ² pow. użytkowej | min. 12 | min. 3 |
| 16. | Domy parafialne, domy kultury | 100m ² pow. użytkowej | min. 3 | min. 2 |
| 17. | Kina | 100 miejsc siedzących | min. 5 | min. 4 |
| 18. | Teatry, filharmonie | 100 miejsc siedzących | min. 15 | min. 2 |
| 19. | Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe | 100 miejsc siedzących | min. 15 | min. 2 |
| 20. | Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej | 1000m ² pow. wystawienniczej | min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru | min. 10 |
| 21. | Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej | 1000m ² pow. wystawienniczej | min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru | min. 8 |
| 22. | Centra muzealne | 1000m ² pow. użytkowej | min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru | min. 8 |
| 23. | Centra wystawienniczo- targowe | 1000m ² pow. użytkowej | powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej | min. 8 |
| 24. | Szkoły podstawowe i gimnazja | 1 pomieszczenie do nauki | min. 0,5 | min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja |
| 25. | Szkoły średnie | 1 pomieszczenie do nauki | min. 1,0 | min. 6 |
| 26. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne | 10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki | min. 1,5 lub min. 4 | min. 4 lub min. 6 |
| 27. | Przedszkola, świetlice | 1 oddział | min. 3 | min. 3 |
| 28. | Szpitala, kliniki | 1 łóżko | min. 1 z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 0,1 |
| 29. | Rzemiosło usługowe | 100m ² pow. użytkowej | min. 2 | min. 1 |
| 30. | Myjnia samochodowa | 1 stanowisko do mycia | min. 2 | 0 |
| 31. | Małe obiekty sportu i rekreacji | 100m ² pow. użytkowej | min. 4 | min. 2 |
| 32. | Kryte pływalnie | 100m ² lustra wody | min. 5 | min. 4 |

| | | | | |
|-----|--|--------|--------|--------|
| 33. | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) | 1 kort | min. 2 | min. 1 |
|-----|--|--------|--------|--------|

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

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

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

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

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

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na pięć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.

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

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0846;

1. Numer terenu: 001

2. Powierzchnia terenu: 2,14 ha

3. Przeznaczenie terenu: U33 tereny zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) szpitale, domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust.11 pkt 4,
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca funkcja - szkoły ponadgimnazjalne.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) pierzeja (lub elewacje) eksponowane w ciągu Alei Grunwaldzkiej, jak na rysunku planu;
- 3) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym;
- 6) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na tle zwartych kompleksów zieleni.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż Alei Grunwaldzkiej w odległości 7 m od linii rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej, objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 52 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 42 m n.p.m.; z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” - 30 m,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” - 19 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” - od Al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” - od Al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) przez obszar wyznaczony linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” poprzez jeden zjazd, o którym mowa w lit. a, oraz od ul. Moniuszki (004-KD80) i ul. Nowowiejskiego (005-KD80) przez teren 002-U33;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją 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, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
- 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 w tym projektowana linia kablowa wysokiego napięcia 110kV w korytarzu infrastruktury.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych Alei Grunwaldzkiej zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;

2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu z uwzględnieniem przesadzeń i możliwością jego przebudowy;

3) stosowanie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

4) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości Alei Grunwaldzkiej.

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 oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5;

2) dopuszcza się dojazd do stacji GPZ (003-E) przez teren 001-U33 poprzez dodatkowy zjazd techniczny z Al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu).

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zalecany przebieg korytarza infrastruktury dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10, jak na rysunku planu;

2) istniejący ciepłociąg Dn2x400mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;

3) istniejąca linia kablowa wysokiego napięcia;

4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

5) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

6) zaleca się lokalizację zjazdu technicznego do terenu GPZ (003-E), o którym mowa w ust. 17 pkt 2, na granicy terenów 001-U33 i 002-U33.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0846;

1. Numer terenu: 002

2. Powierzchnia terenu: 2,68 ha

3. Przeznaczenie terenu: U33 tereny zabudowy usługowej - szkolnictwo wyższe.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie funkcje lub rodzaje zagospodarowania dopuszczone w §3 uchwały poza funkcją wymienioną w ust. 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejący budynek mieszkalny przy Alei Grunwaldzkiej 238c.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) pierzeja (lub elewacje) eksponowane wzdłuż Alei Grunwaldzkiej, jak na rysunku planu;
- 3) w zachodniej części terenu wlot ciągu pieszego będącego kontynuacją ciągu pieszego ustalonego poza granicami planu;
- 4) osie kompozycyjne ulic Moniuszki i Nowowiejskiego, jak na rysunku planu;
- 5) domknięcie osi kompozycyjnych ulic Moniuszki i Nowowiejskiego, wskazanych na rysunku planu, o których mowa w pkt 4, budynkami w formie akcentów kompozycyjnych ;
- 6) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
- 7) zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 9) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym;
- 10) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na tle zwartych kompleksów zieleni.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż Alei Grunwaldzkiej w odległości 7 m od linii rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej, objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 5,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,6;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 38 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - możliwość podwyższenia zabudowy do 45 m n.p.m. w miejscu realizacji akcentu kompozycyjnego na osi kompozycyjnej ul. Moniuszki, o którym mowa w ust. 6 pkt.5;
 - b) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego oznaczonych literą „b”: 42 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - możliwość podwyższenia zabudowy do 49 m n.p.m. w miejscu realizacji akcentu kompozycyjnego na osi kompozycyjnej ul. Nowowiejskiego, o którym mowa w ust. 6 pkt.5,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c”: 41 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - d) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą "d": 52 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
- 6) gabaryty inne:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” - 15 m, z możliwością podwyższenia zabudowy do 22 m w miejscu realizacji akcentu kompozycyjnego na osi kompozycyjnej ul. Moniuszki, o którym mowa w ust. 6 pkt 5,
- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” - 19 m, z możliwością podwyższenia zabudowy do 25 m w miejscu realizacji akcentu kompozycyjnego na osi kompozycyjnej ul. Nowowiejskiego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5,
- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c” - 22 m,
- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą "d" - 30 m;

b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji akcentów kompozycyjnych, o których mowa w ust.6 pkt 5. – 500 m²;

c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Moniuszki (004-KD80) oraz od ulicy Nowowiejskiego (005-KD80) z zastrzeżeniem ust 17 pkt 3;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją 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, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;

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: nie ustala się.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu z uwzględnieniem przesadzeń i możliwością jego przebudowy;

2) wprowadzenie pojedynczego szpaleru drzew wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu wskazanego na rysunku planu;

3) zachowanie i uzupełnienie istniejącego podwójnego szpaleru drzew, równoległego do osi kompozycyjnej ulicy Nowowiejskiego wskazanego na rysunku planu, z możliwością zmiany składu gatunkowego drzewostanu,

4) stosowanie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;

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 oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5;
- 2) dopuszcza się dojazd do stacji GPZ (003-E) przez teren 002-U33 poprzez zjazd techniczny z Al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu).
- 3) należy zapewnić możliwość dojazdu z ul. Nowowiejskiego lub ul. Moniuszki do części terenu 001-U33 wyznaczonego linią podziału wewnętrznego w tym terenie i oznaczonego literą "b".

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) istniejący ciepłociąg Dn2x400mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 2) istniejąca linia kablowa wysokiego napięcia;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się lokalizację zjazdu technicznego do terenu GPZ (003-E), o którym mowa w ust. 17 pkt 2, na granicy terenów 001-U33 i 002-U33.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 - E MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0846;

1. **Numer terenu: 003**

2. **Powierzchnia terenu: 0,21 ha**

3. **Przeznaczenie terenu: E teren elektroenergetyki - główny punkt zasilania.**

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:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) zakaz lokalizowania reklam na ogrodzeniach;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 5,6 m od północno-wschodniej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 5%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej, objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 36 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a);
- 6) gabaryty inne:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 15 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od Al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) przez tereny 001-U33 i 002-U33 poprzez zjazd techniczny;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i 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 kanalizacji deszczowej;
- 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:** nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
- 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 oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie dotyczy.
- 15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się lokalizację zjazdu technicznego, o którym mowa w ust. 9 pkt 1, na granicy terenów 001-U33 i 002-U33.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 - KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0846;

- 1. Numer terenu: 004.**
- 2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.**
- 3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ul. Moniuszki.**
- 4. Parametry i wyposażenie:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 20,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Chopina (poza granicami planu).

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: jak w ust. 10;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

a) renowacja i modernizacja ulicy,

b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa funkcjonalności ulicy,

b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,

c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz wyposażenie terenu w zieleń,

d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6 i 10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 - KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0846;

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ul. Nowowiejskiego.**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 22,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Chopina (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: jak w ust. 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) renowacja i modernizacja ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa funkcjonalności ulicy,
 - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz wyposażenie terenu w zieleń,
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6 i 10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się .

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

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzyża rejon Alei Grunwaldzkiej 238 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).

§ 13. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: Wrzeszcz rejon ulic Wita Stwosza i Alei Grunwaldzkiej w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska nr V/36/06 z dn. 21.12.2006 r. (Dz.Urz. Woj. Pomorskiego Nr 51 , poz. 750 z dn. 26.02.2007 r.) oraz Wrzeszcz osiedle Strzyża część północna w mieście Gdańsku. uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXV/503/12 z dn. 23.04.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 1917 z dn.1.06.2012 r.)

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LVIII/1403/14
Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2014 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Strzyża rejon Alei Grunwaldzkiej 238 w mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0846.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.08.2014 r. do 01.09.2014 r.

Zgodnie z art. 17, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 26 sierpnia 2014 r. o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły następujące pisma :

I. Towarzystwo Edukacji Bankowej S.A. Poznań, pismo z dnia 12 września 2014 r. (data wpływu 15 września 2014 r.)

Wnosi o:

- 1) pozostawienie przeznaczenia usługowego jak w planie obowiązującym dla nieruchomości będącej we własności wnoszącego uwagę (działka nr 43/5 położona przy Al. Grunwaldzkiej 238a będąca wcześniej we władaniu Uniwersytetu Gdańskiego) poprzez wykreślenie z projektu planu wskazania wyłącznie na usługi szkolnictwa wyższego;

II. Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku, pismo z dnia 14 września 2014 r. (data wpływu 15 września 2014 r.)

Wnosi o:

- 1) wykreślenie z projektu planu zapisu o konieczności umożliwienia dojazdu z ul. Nowowiejskiego lub ul. Moniuszki do części terenu 001-U33 oznaczonego literą „b” poprzez teren 002-U33 jako, że zapis ten nie znalazł się we wcześniejszej umowie pomiędzy miastem a wnoszącym uwagę a dotyczącej odpłatnego użytkowania tego terenu;

III. Zarząd Osiedla Strzyża, pismo z dnia 12 września 2014 r. (data wpływu 15 września 2014 r.)

Wnosi o:

- 1) rezygnację z domknięcia osi kompozycyjnych ulic Moniuszki i Nowowiejskiego budynkami w formie akcentów kompozycyjnych poprzez wykreślenie pkt 6.5 w karcie terenu 002-U33 a przede wszystkim z dopuszczenia zwiększenia wysokości zabudowy w miejscu realizacji tych akcentów;
- 2) zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy dla całego obszaru planu do 22 m;
- 3) wprowadzenie dla całego obszaru planu wymogu stosowania jedynie dachów stromych o kącie 30° – 40° z pokryciami z materiałów tradycyjnych w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) wyłączenie ze strefy 002-U33 istniejącego budynku mieszkalnego przy Alei Grunwaldzkiej 238c i utworzenie dla działki nr 43/15 obr. 30 strefy M/U31 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) z parametrami odpowiednimi dla tej strefy;
- 5) kontynuację szpaleru drzew przewidzianego przy wschodniej granicy planu również za budynkiem przy ul. Chopina 1, 2 i 3.

Powyższe uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone w następujący sposób:**AD. I.1 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:**

Przedmiotowa działka obr. 43 nr 5 o pow. 0,3887 została w 1999 roku nieodpłatnie przekazana przez miasto Uniwersytetowi Gdańskiemu pod warunkiem użytkowania tego terenu wyłącznie na cele szkolnictwa wyższego, co trwało do 2013 roku.

Rada Miasta Gdańska 26 września 2013 roku, na wniosek UG, zagłosowała pozytywnie w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od odwołania darowizny nieruchomości (działka 43/5). RMG podjęła taką uchwałę będąc zapewnioną, że teren ten, po planowanej sprzedaży, nadal będzie wykorzystywany „na cele oświatowe w zakresie szkolnictwa wyższego” (patrz uzasadnienie do uchwały RMG nr XLII/925/13 z 26 września 2014 r.). W związku z powyższym organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tj. prezydent miasta Gdańska poprzez konkretne wskazanie na funkcję usługową szkolnictwa wyższego na przedmiotowej nieruchomości gwarantuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania tego terenu, co było intencją Rady Miasta Gdańska.

AD. II.1 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Faktycznie, możliwość ustanowienia służebności przejazdu przez przedmiotowy teren użytkowany przez Wyższą Szkołę Bankową (obr. 43 działki nr 11, 13, 16) została ustalona w planie później niż miało miejsce sfinalizowanie umowy między miastem Gdańsk a wnoszącą uwagę WSB. Natomiast zgodnie z art. 249 § 1 kodeksu cywilnego „jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej”. Należy wyraźnie podkreślić, że plan miejscowy nie ustanawia służebności przejazdu a jedynie daje możliwość ustanowienia takiej służebności. Nie wystąpi zatem sytuacja, że z chwilą wejścia procedowanego planu w życie, teren użytkowany przez Wyższą Szkołę Bankową zostanie obciążony dodatkowym ograniczeniem bez jej wiedzy i zgody (zgodnie z art. 250 § 1, 2 Kodeksu cywilnego).

AD. III.1 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Obecnie osie ulic Moniuszki i Nowowiejskiego trafiają w realizowany budynek GPZ (oś ul. Moniuszki) oraz w mało estetyczne garaże (oś ul. Nowowiejskiego). Przedmiotowe akcenty kompozycyjne na przedłużeniach ww. osi zostały ustalone w projekcie planu w celu zachowania, podkreślenia oraz przedłużenia historycznego układu urbanistycznego ulic, co pozwoli lepiej wpisać się nowopowstałej zabudowie w istniejącą tkankę miejską. Taki zabieg urbanistyczny wpłynie pozytywnie na kompozycje urbanistyczną tej części dzielnicy Strzyża. Opcjonalne dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy (co dodatkowo podkreśli założoną kompozycję) w miejscu realizacji obu akcentów kompozycyjnych zostało dogłębnie przeanalizowane. W ogólnie przyjętych zasadach kompozycji urbanistycznej, zakłada się, że aby akcent kompozycyjny (wysokościowy) zwieńczający oś ulicy spełniał swoją rolę musi być on wyższy niż wysokość jej pierzei. Wykonano analizy przestrzenne, które wykazały, że podwyższenie przedmiotowego akcentu dopiero o dwie kondygnacje tj. 7 m, w percepcji pieszego obserwatora, daje pożądany efekt domknięcia osi ul. Moniuszki i ul. Nowowiejskiego. Wykonano również symulację z akcentem kompozycyjnym podwyższonym o 4 m, ale różnica wysokości równa jednej kondygnacji była praktycznie niezauważalna i dawała efekt przypadkowości w kształtowaniu zabudowy.

AD. III.2 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach Centralnego Pasma Usługowego ustalonego w SUiKZP miasta Gdańska z 2007 r. Przylega do głównej osi komunikacyjnej miasta Gdańska tj. do Al. Grunwaldzka jak również jest w zasięgu dojścia pieszego do przystanku SKM Zaspą oraz do przystanków linii tramwajowej w Al. Wojska Polskiego. Powyższe uwarunkowania sprawiają, że położenie obszaru objętego granicami sporządzanego planu jest niezwykle atrakcyjne. Ponadto, w niewielkiej odległości od sporządzanego planu miejscowego realizowany jest przystanek Pomorskiej Kolei Metropolitalnej „Strzyża – Uniwersytet”, co stanowi nowy, ogromny bodziec rozwojowy dla całej dzielnicy Strzyża. Polityka przestrzenna Miasta dąży do maksymalnego wykorzystania renty położenia terenów wokół przystanków PKM, w tym także omawianego terenu. Z uwagi na ww. okoliczności, polepszenie warunków inwestycyjnych (m.in. większa wysokość i intensywność zabudowy niż w planie miejscowym obowiązującym) na tym terenie, jest zasadne oraz

stanowi odzwierciedlenie polityki miasta w zakresie dogęszczania i intensyfikowania zabudowy w centralnych, dobrze skomunikowanych dzielnicach miasta (tzw. rozwój miasta do wewnątrz).

AD. III. 3 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Teren inwestycyjny objęty procedowanym planem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej a jedynie z nią sąsiaduje, nie ma zatem przesłanek konserwatorskich do narzucania inwestorowi realizacji dachów stromych. Ponadto, w stanie istniejącym występuje zarówno zabudowa z dachami stromymi jak i z dachami płaskimi. Sankcjonują to zapisy przedmiotowego projektu planu, tożsame z zapisami planu obowiązującego tj. ustalające dla tego terenu możliwość realizacji dachów dowolnych.

AD. III.4 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

W uchwale projektu planu w karcie terenu 002-U33 ust. 5 ustalono, że za istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem został przyjęty istniejący budynek mieszkalny przy Al. Grunwaldzkiej 238c. Zapis taki nie pozwala na nową zabudowę mieszkaniową na tym terenie, natomiast umożliwia remonty istniejącego budynku. Należy podkreślić, że teren 002-U33 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska znajduje się w strefie o dominującej funkcji usługowej a ponadto w granicach Centralnego Pasma Usługowego i w takim kierunku (usługowym), teren ten powinien się stopniowo przekształcać. Niezasadne jest zatem dopuszczenie do wzrostu funkcji mieszkaniowej w nowo sporządzanym planie miejscowym.

AD. III.5 Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Wskazany w uwadze szpaler został zaprojektowany w celu wizualnego odseparowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Chopina od terenu objętego granicami procedowanego planu. Jest to wartość dodana w tym projekcie planu albowiem w planie obowiązującym takiego ustalenia nie ma. Przedmiotowy szpaler ciągnie się od południa, wzdłuż południowo – zachodniej granicy projektu planu do miejsca, w którym napotyka budynek trafostacji. Wnioskowane przez wnoszących uwagę przedłużenie szpalera, bądź wrysowanie w rysunku kolejnego jest nieracjonalne gdyż wzdłuż dalszej części południowo – zachodniej granicy planu, występują kolejno: jezdnia ul. Moniuszki, budynek mieszkalny jednorodzinny oraz kabel wysokiego napięcia wkopany w ziemię. Wymienione przeszkody przestrzenne uniemożliwiają powstanie na tym terenie na tyle długiego szpalera zieleni wysokiej, by w projekcie planu mógł zostać ustalony jako urbanistyczne założenie kompozycyjno - funkcjonalne.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LVIII/1403/14
Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Strzyża rejon Alei Grunwaldzkiej 238 w mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0846.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 005-KD80, teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Nowowiejskiego, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami

i uzbrojeniem – 45 m,

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi/dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

1. Budowa odcinka kablowej linii 110 kV w terenie 001-U33 o długości około 50 m oraz stacji transformatorowej (GPZ) w terenie 004-E

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.