

**UCHWAŁA NR LVII/1683/18  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

z dnia 27 września 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Wrzeszcz Dolny rejon alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Hynka w mieście  
Gdańsku.**

**(Dz. Urz. Woj. POM. z dnia 13 listopada 2018 poz. 4370)**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Dolny rejon alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Hynka w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0717) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 3,66 ha, położony pomiędzy terenami kolejowymi, aleją Żołnierzy Wyklętych, ulicą Hynka i terenami ogrodów działkowych.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w § 3 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:



- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

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

- 6) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest 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). 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymagania przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania 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;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **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. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa: **P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.**

2. Zieleń i wody: **ZP zieleń urządzona.**

3. Komunikacja:

1) **KD81 ulice lokalne;**

2) **KD82 ulice zbiorcze.**

4. Infrastruktura techniczna: **E elektroenergetyka.**

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

**§ 4. 1.** Ustalane 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. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne i / lub teletechniczne Ministerstwa Obrony Narodowej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) 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);
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie całego budynku;
- 3) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

**§ 6.** 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.

**§ 7. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na sześć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 006.

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



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

- 1) część graficzna - rysunek planu Wrzeszcz Dolny rejon alei Żołnierzy Wyklętych i ulicy Hynka 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).

**§ 15.** Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz - Strzyża I w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny 0805), Uchwała nr LI/1516/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 55, poz. 1317 z dnia 20 sierpnia 2002 roku).

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

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

LVII/1683/18

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 września 2018 r.

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

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

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

LVII/1683/18

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 września 2018 r.

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

**1. Budowa dróg i urządzeń komunikacyjnych.**

- 1) Karta terenu nr 005-KD81, teren ulicy lokalnej - odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu - odcinek o długości około 135 m.
- 2) Karta terenu nr 006-KD82, teren ulicy zbiorczej - odcinek projektowanej ulicy zbiorczej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu - odcinek o długości około 215 m.
- 3) W skład uzbrojenia w miarę potrzeb wchodzi:

- a) wodociągi,
- b) przewody kanalizacji sanitarnej,
- c) przewody kanalizacji deszczowej,
- d) linie elektroenergetyczne,
- e) ciepłociągi,
- f) gazociągi,
- g) sieci telekomunikacyjne,

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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



**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-P/U41  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY HYNKA  
W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0717**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,46 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: P/U41** - teren zabudowy produkcyjno - usługowej:  
Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

**4. Funkcje wyłączone:** wszelkie pozostałe z zakresu przeznaczenia produkcyjno - usługowego niewymienione w ust. 3.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 i 18.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w linii rozgraniczającej terenu 003-P/U41 od strony ulicy Hynka i ulicy oznaczonej w planie symbolem 006-KD82 oraz w odległości 8 m od strony ulicy oznaczonej w planie symbolem 005-KD81 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 7 m z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: dowolna z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, dopuszcza się pokrycie dachu w formie tzw. dachu zielonego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

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

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy lokalnej 005-KD81;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla samochodów osobowych: dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. c,  
b) dla rowerów: dopuszcza się,  
c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 1;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;  
4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;  
5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 18 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;  
9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;  
10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

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

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

- 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i / lub krzewów, wielopiętrowo, w sposób zapewniający izolację wizualną, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 2) wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem, stosowanie tzw. zielonych fasad lub przesłonięcie zabudowy zielenią komponowaną z uwzględnieniem ciągu widokowego od strony terenów kolejowych;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 3) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 5.

**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) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 2) teren ochrony pośredniej ujęcia wody Czarny Dwór oraz Zaspą - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,23;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
DZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

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

- 1) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się wprowadzenie roślinności na ścianach oraz elementach pionowych typu pergola, ogrodzenie lub trejaż.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KD82  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY HYNKA  
W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0717.**

**1. Numer terenu:** 006.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,38 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD82 - teren ulicy zbiorczej - odcinek tzw. Drogi Czerwonej.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 52 m do 78 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z aleją Żołnierzy Wyklętych lub poprzez skrzyżowanie z projektowaną ul. tzw. Nową Abrahama.

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

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

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

**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:** do czasu realizacji inwestycji zgodnej z planem dopuszcza się:

- 1) funkcjonowanie przestrzeni publicznych z zielenią niską i małą architekturą oraz tymczasowych parkingów;
- 2) zagospodarowanie terenu na funkcję magazynową integralnie związaną z Punktem Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 12 pkt 1.

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;



2) teren ochrony pośredniej ujęcia wody Czarny Dwór oraz Zaspa - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

# 0717

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ DOLNY REJON ALEI ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH I ULICY HYNKA W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1:1000

### OZNACZENIA

#### Ustalenia planu

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
001-E	Oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi: - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
-E	Tereny elektroenergetyki
-KD82	Tereny ulic zbiorczych
-KD81	Tereny ulic lokalnych
-P/U41	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
-ZP	Tereny zieleni urządzonej
	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	Szpaler zieleni wysokiej

Elementy wynikające z przepisów odrębnych,  
zalecenia i informacje

	Strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia
--	---