

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Aniołki - rejon ulicy Wroniej w mieście Gdańsku**

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), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki - rejon ulicy Wroniej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0858) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar ok. 1ha.

**§ 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 zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsiionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza,
  - c) szeregowa i łańcuchowa,

- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 6) **rekreacyjna zieleń 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<sup>2</sup>,
  - 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);
- 7) **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;
- 8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, 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;
- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 10) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;

- 11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 12) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
- typ zabudowy,
  - kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - rozcłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 13) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 14) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i lub drzwi;
- 15) **rozbudowa i przebudowa obiektów o wartościach kulturowych** to prowadzenie tych robót budowlanych na podstawie projektu całości modyfikowanych elewacji, z zachowaniem zasad ich kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- 16) **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. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

**1. M23 zabudowa mieszkaniowa – wszystkie rodzaje;**

**2. U33 zabudowa usługowa** komercyjna i/lub publiczna, z wyłączeniem:

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

**3. M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

**4. ZP62 miejska zieleń urządzona ogólnodostępna**, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne.

**5. KD80 ulice dojazdowe;**

**6.** Na terenie transportu drogowego, o którym mowa w ust. 5 KD80, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym 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 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
			<b>strefa B</b> obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1±10% z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	maks. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	maks. 0,3	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	maks. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	maks. 1	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maks. 1	min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	0	min. 0,1
9a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	maks. 1, z zastrzeżeniem ust. 5	min 0,1
9b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych,	10 łóżek	maks. 0,9, z zastrzeżeniem ust. 6	min 0,1

	domy pomocy społecznej			
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	maks. 32	min. 20
11.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	maks. 20	min. 6
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 5, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 2,5, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 12	min. 3
17.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 2
18.	Kina	100 miejsc siedzących	maks. 5	min. 4
19.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	maks. 20	min. 10
20.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	maks. 0,5	min. 3
21.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,0	min. 6
22.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,5 lub maks. 4	min. 4 lub min. 6
23.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	maks. 3	min. 3
24.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	maks. 1, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
25.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 1

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 ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 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, domów pomocy społecznej 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 szpitali, 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) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- b) wolnostojących budynków usługowych,
- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) 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: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 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/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ANIOŁKI - REJON ULICY WRONIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0858**

**1. Numer terenu:** 001.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,44 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23 o której mowa w § 3 ust. 1 i/lub zabudowę usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) salony samochodowe z serwisem;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) hurtownie;

- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 5) nadziemne budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe;
- 6) parkingi inne niż na potrzeby inwestycji.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek przy ul. Orzeszkowej 14, o kącie nachylenia dachu i kierunku kalenicy innym niż określony w ust. 7 pkt 8.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12 i 15.

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

1) linie zabudowy:

- a) obowiązujące - wyznaczone w liniach elewacji historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Wroniej (004 - KD80), jak na rysunku planu,
- b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 40%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz pkt 9 lit. a tiret trzecie,
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: 40%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 25 %,
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 30 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 2,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,2),
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 2,5 (w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,4);

5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - dla budynków, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze: minimalna: 10 m, maksymalna: 13 m,
  - dla łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna,

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:



- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia rzutu:
- 110 m<sup>2</sup> - dla każdej z brył nawiązujących do brył obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze,
  - 30 m<sup>2</sup> - dla każdego z łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret drugie,
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia rzutu:
- 210 m<sup>2</sup> - dla każdej z brył nawiązujących do brył obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 9 lit. b, tiret pierwsze,
  - 30 m<sup>2</sup> - dla każdego z łączników, o których mowa w pkt 9 lit. b, tiret drugie,
- c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska, pierzejowa;
- 8) kształt dachu:
- a) dla budynków w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: dwuspadowy o nachyleniu od 10 do 20 stopni, symetrycznym układzie połaci i kalenicy równoległej do ul. Wroniej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) dla budynków w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu: dwuspadowy o nachyleniu od 10 do 20 stopni, symetrycznym układzie połaci i kalenicy prostopadłej do ul. Wroniej, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dla łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie oraz budynków lub części budynków zagłębionych częściowo w terenie, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret trzecie: dach płaski,
- d) dla istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych zgodnie z ust. 10 pkt 1 i 2;
- 9) inne:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu:
- ustala się lokalizację nowych budynków w pierzei ul. Wroniej w obowiązujących liniach zabudowy (z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie). Bryły tych budynków muszą nawiązywać do brył budynków o wartościach kulturowych w obszarze „a”,
  - dopuszcza się realizację łączników wycofanych w stosunku do frontowej elewacji budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, łączących nie więcej niż 2 sąsiadujące budynki w pierzei ul. Wroniej. Połączone łącznikiem bryły mogą stanowić 1 budynek,
  - dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a o 50% w przypadku realizacji dodatkowo budynków lub części budynków (zagłębionych częściowo w terenie), których maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto znajduje się poniżej rzędnej najbliższej położonego fragmentu nawierzchni jezdni ulicy Wroniej (teren 004-KD80),
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu:

- ustala się lokalizację nowych budynków w pierzei ul. Wroniej w obowiązujących liniach zabudowy (z zastrzeżeniem tiret drugie). Bryły tych budynków muszą nawiązywać do brył budynków o wartościach kulturowych w obszarze „b”,
- dopuszcza się realizację łączników wycofanych w stosunku do frontowej elewacji budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, łączących 2 lub 3 sąsiadujące budynki w pierzei ul. Wroniej. Połączone łącznikiem lub łącznikami bryły mogą stanowić 1 budynek,

c) w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,15 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$  p.u. mieszkań.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wroniej (004 - KD80), od ulicy Kopernika (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
    - pozostałe funkcje: minimalnie - 0; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5,
  - b) dla rowerów: 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) 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego Aniołki - nową zabudowę należy kształtować zgodnie z ust. 7;
- 2) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Wroniej 6, 8, 14 (jak na rys. planu) – zgodnie z ust. 17 pkt 1 - ochronie podlega: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, kompozycja elewacji w tym elementy konstrukcji ryglowej, materiał elewacyjny (tynk - nr 6, 8, cegła i drewniane rygle - nr 14), historyczna forma detalu architektonicznego;

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

- 1) przy wprowadzaniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;

- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wszystkie budynki w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu wraz z budynkami w obszarze „a” terenu 002 M/U31, tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w §6 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 3) wszystkie budynki w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu wraz z budynkami w obszarze „b” terenu 002 M/U31, tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w §6 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 4) kolorystyka dachu: odcienie koloru szarego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) kompozycja elewacji: obowiązuje rysunek elewacji nawiązujący do historycznej szachulcowej konstrukcji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla łączników, o których mowa w pkt 9 ust. 7 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie: dach i ściany transparentne.
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, małej architektury).

#### **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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej - zgodnie z ust. 7,
  - b) rewitalizacja istniejącej zabudowy historycznej,
  - c) modernizacja istniejącej i budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte w ust. 7, 9, 10, 11 i 12.

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

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

- 1) budynki położone przy ulicy Wroniej 6, 8 i 14 o wartościach kulturowych – jak na rysunku planu – figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) południowa część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3949, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) południowa część terenu położona w sąsiedztwie terenu leśnego (poza granicami planu), zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
  - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
  - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
  - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ANIOŁKI - REJON ULICY WRONIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0858**

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,36 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową M23 o której mowa w § 3 ust. 1 i/lub zabudowę usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) salony samochodowe z serwisem;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) hurtownie;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 5) nadziemne budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe;
- 6) parkingi inne niż napotrzeby inwestycji.

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

- 1) budynek przy ul. Wroniej 1, o kącie nachylenia dachu i kierunku kalenicy innym niż określony w ust. 7 pkt 8;
- 2) budynek przy ul. Wroniej 3, o parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu innych niż określone w ust. 7 pkt 2 i 3;

3) budynek przy ul. Wroniej 13, o parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu innych niż określone w ust. 7 pkt 2, 3 i 4.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12 i 15.

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

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące - wyznaczone w liniach elewacji historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Wroniej (004 - KD80), jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu.

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna: 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 25 %,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 30 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 2 (w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,2),

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 2,5 (w tym dla kondygnacji nadziemnych - 1,4);

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla budynków, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret pierwsze: minimalna: 10 m, maksymalna: 13 m,

- dla łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia rzutu:

- 110 m<sup>2</sup> - dla każdej z brył nawiązujących do brył obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 9 lit. a, tiret pierwsze,

- 30 m<sup>2</sup> - dla każdego z łączników, o których mowa w pkt 9 lit. a, tiret drugie,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia rzutu:

- 210 m<sup>2</sup> - dla każdej z brył nawiązujących do brył obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w pkt 9 lit. b tiret pierwsze,

- 30 m<sup>2</sup> - dla każdego z łączników, o których mowa w pkt 9 lit. b tiret drugie,

7) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska, pierzejowa;

8) kształt dachu:

a) dla budynków w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: dwuspadowy o nachyleniu od 10 do 20 stopni, symetrycznym układzie połaci i kalenicy równoległej do ul. Wroniej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dla budynków w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu: dwuspadowy o nachyleniu od 10 do 20 stopni, symetrycznym układzie połaci i kalenicy prostopadłej do ul. Wroniej, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla łączników, o których mowa w pkt 9 lit. b tiret drugie: dach płaski,

d) dla istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych zgodnie z ust. 10 pkt 1 i 2;

9) inne:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu:

- ustala się lokalizację nowych budynków w pierzei ul. Wroniej w obowiązujących liniach zabudowy (z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie). Bryły tych budynków muszą nawiązywać do brył budynków o wartościach kulturowych w obszarze „a”,

- dopuszcza się realizację łączników wycofanych w stosunku do frontowej elewacji budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, łączących nie więcej niż 2 sąsiadujące budynki w pierzei ul. Wroniej. Połączone łącznikiem bryły mogą stanowić 1 budynek,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu:

- ustala się lokalizację nowych budynków w pierzei ul. Wroniej w obowiązujących liniach zabudowy (z zastrzeżeniem tiret drugiego). Bryły tych budynków muszą nawiązywać do brył budynków o wartościach kulturowych w obszarze „b”,

- dopuszcza się realizację łączników wycofanych w stosunku do frontowej elewacji budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, łączących 2 sąsiadujące budynki w pierzei ul. Wroniej. Połączone łącznikiem bryły mogą stanowić 1 budynek,

c) w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkań.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Wroniej (004 - KD80);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla samochodów osobowych:
- zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
  - pozostałe funkcje: minimalnie - 0: maksymalnie zgodnie z §5 uchwały z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5,
- b) dla rowerów: 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) 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) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego Aniołki - nową zabudowę należy kształtować zgodnie z ust. 7;
- 2) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Wroniej 3, 13 (jak na rys. planu) – zgodnie z ust. 17 pkt 1 - ochronie podlega: historyczna bryła budynku, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, kompozycja elewacji w tym elementy konstrukcji ryglowej, materiał elewacyjny (tynk - budynek przy ulicy Wroniej nr 3, cegła i drewniane rygle - budynek przy ulicy Wroniej nr 13), historyczna forma detalu architektonicznego;

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

- 1) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wszystkie budynki w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu wraz z budynkami w obszarze „a” terenu 001 M/U31, tworzą zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w § 6 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) wszystkie budynki w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu tworzą wraz z budynkami w obszarze „b” terenu 001 M/U31, zespół budynków, którego dotyczą regulacje w zakresie estetyki ustalone w § 6 pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) kolorystyka dachu: odcienie koloru szarego, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 5) kompozycja elewacji: obowiązuje rysunek elewacji nawiązujący do historycznej szachulcowej konstrukcji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla łączników, o których mowa w pkt 9 ust 7 lit. a tiret drugie i lit. b tiret drugie: dach i ściany transparentne.
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, małej architektury).

**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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej,
  - b) rewitalizacja istniejącej zabudowy historycznej,
  - c) modernizacja istniejącej i budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte w ust. 7, 9, 10, 11 i 12.

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

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

- 1) budynki położone przy ulicy Wronej 3, 13 o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu – figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) południowo - zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3960, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) południowa część terenu położona w sąsiedztwie terenu leśnego (poza granicami planu), zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;



- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
  - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
  - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
  - c) drenaże rozsączające, itp;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ANIOŁKI - REJON ULICY WRONIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0858**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,08 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP62 miejska zieleń urządzona ogólnodostępna, o której mowa w § 3 ust. 4, dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające 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 ładu przestrzennego:**

- 1) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ulicę Wronią ze schodami prowadzącymi na Wronią Górę;
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w punktach: 11, 12, 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 drogowa: od ulicy Wroniej (004 KD80);
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) samochodów osobowych – wyklucza się,
  - b) 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;
- 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 zespołu urbanistycznego Aniołki.

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

- 1) zachowanie zadrzewień z dopuszczeniem wycinki pojedynczych drzew w celu dostosowania terenu do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i prowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przy wprowadzaniu zieleni należy zastosować gatunki zgodne z siedliskiem;
- 3) zachowanie co najmniej 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady o których mowa w ust. 13 i 11 pkt 1, 2, 3;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie latarni, małej architektury).

**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 pkt 2;
- 3) zieleń: obowiązkowa.

**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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: uporządkowanie i zagospodarowanie terenu zielonego wraz z realizacją ciągu pieszego na Wronia Górę;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznej;
- 3) warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 11, 12, 13.

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

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

- 1) zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3960, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3949, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) południowa część terenu graniczy z terenem leśnym (poza granicami planu), zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
  - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
  - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
  - c) drenaże rozsączające, itp;
- 2) zaleca się przebieg ciągu pieszego, o którym mowa w ust.6 pkt 1, jak na rysunku planu.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ANIOŁKI - REJON ULICY WRONIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0858**

**1. Numer terenu:** 004.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,12 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** KD80 teren ulicy dojazdowej - ulica Wronia.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 15,5 m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowania z ulicą Orzeszkowej (poza granicami planu).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego Aniołki: zasady ochrony: odkrycie i zachowanie brukowanej nawierzchni ulicy i kamiennych krawężników.

**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 latarni, małej architektury).

**9. 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: przebudowa ulicy wraz z infrastrukturą techniczną i małą architekturą;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych;

3) parametry ulicy ujęte zostały w ust. 4.

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.8;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) inne: posadzka z zastosowaniem szlachetnych materiałów takich jak bruk czy kostka kamienna.

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

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

- 1) południowa część terenu położona w sąsiedztwie terenu leśnego (poza granicami planu), zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się kształtowanie terenu jako ulicy o uspokojonym ruchu.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Aniołki - rejon ulicy Wroniej 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).

§ 14. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu:

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki rejon ulic Mikołaja Kopernika i Elizy Orzeszkowej w mieście Gdańsku, uchwała nr NR XLV/1554/05 z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 43 z dnia 24 kwietnia 2006 roku, poz. 844).

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

PROJEKT PLANU Z DNIA 06.03.2018

## UZASADNIENIE

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Wroniej [nr planu 0858]**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna.**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska XXXVIII/1018/17 z dnia 25 kwietnia 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Wroniej w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0858].

##### **2. Położenie.**

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok.1 ha, położony jest w dzielnicy Aniołki, w rejonie ulicy Wroniej. Od północy graniczy z ulicą Elizy Orzeszkowej, od zachodu i południa z parkiem na Wroniej Górze, a od wschodu z zabudową mieszkaniową przy ulicy Kopernika oraz planowanym połączeniem drogowym ulicy Kopernika z ulicą Elizy Orzeszkowej.

##### **3. Cel sporządzenia planu.**

Zabudowa przy ulicy Wroniej stanowiła kiedyś zespół o bardzo charakterystycznej formie architektonicznej. Z każdym rokiem ubywa budynków, które wyburzane są ze względu na bardzo zły stan techniczny. Celem sporządzenia planu jest zachowanie historycznego układu przestrzennego, proporcji, wysokości i gabarytów budynków, kształtujących sylwetę zespołu oraz dostosowanie nowo powstających budynków, uzupełniających istniejącą tkankę, do historycznej kompozycji architektonicznej i urbanistycznej w zakresie typu zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem kąta nachylenia dachu.

Kolejnym zadaniem jest wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej z zielenią urządzoną w rejonie wejścia do parku na Wroniej Górze.

Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### **4. Plany obowiązujące.**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aniołki rejon ulic Mikołaja Kopernika i Elizy Orzeszkowej w mieście Gdańsku [0817], w którym teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz komunikację.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.**

Teren objęty granicami opracowania jest częściowo zabudowany. Wzdłuż ulicy Wroniej zachowało się pięć budynków objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz jeden nowy obiekt wybudowany przy skrzyżowaniu z ulicą Elizy Orzeszkowej. Grunty stanowią własność Gminy Miasta Gdańska oraz prywatną.

##### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP. (Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)**

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” z 2007 r. przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochrony środowiska kulturowego o znaczeniu krajowym i regionalnym. Oznacza to, że

znajdująca się w granicach obszaru kolonia domów z przełomu XIX i XX w., zbudowanych w konstrukcji ryglowej, ma duże znaczenie dla kształtowania fizjonomii miasta i identyfikacji mieszkańców z tym miejscem.

Ponadto rejon ulicy Wroniej znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU), w związku z czym zasadne jest wprowadzenie zapisów umożliwiających zabudowę o charakterze śródmiejskim. Dopuszczenie intensywnego charakteru zabudowy jest kryterium warunkującym możliwość odtworzenia historycznego układu.

W związku z powyższym ustalenia 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).**

Granice planu obejmują teren, którego zabudowa tworzyła historyczną strukturę zespołu zabudowy ryglowej z XIX wieku, o znacznych walorach kulturowych. Dlatego też wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowane zostały głównie poprzez zapisy ustalające konieczność zachowania i odtworzenia historycznego charakteru w/w zespołu.

Plan precyzuje przedmiot i zakres ochrony istniejących budynków o walorach kulturowych, a dla nowej zabudowy ustala parametry nawiązujące do istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską i sankcjonujące historyczny układ urbanistyczny, poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Dopuszczono w planie łączenie budynków, ale wyłącznie przez stosowanie łączników transparentnych (przeszklonych), wycofanych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy i niższych niż łączone obiekty (max. wysokość 9 m). Takie rozwiązanie stwarza dodatkowe możliwości zagospodarowania, zachęca do inwestowania oraz wprowadza element nowoczesności, jednocześnie będąc w zgodzie z przedmiotem ochrony konserwatorskiej.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację 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.

Ponadto w planie ustalono procent (25%-30%) powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji.

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).**

Obszar objęty granicą planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego Aniołki. Ponadto większość (5 budynków) istniejącej zabudowy figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszystkie te obiekty – zgodnie z wnioskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – zostały w planie wskazane jako obiekty o

wartościach kulturowych, dla których określony został zakres ochrony i możliwy sposób przekształceń.

Dla wszystkich budynków o wartościach kulturowych przyjęto konieczność ochrony typu zabudowy, historycznej bryły budynków (rozumianej przede wszystkim jako usytuowanie budynku na działce, jego gabaryty rodzaj i kształt dachu oraz materiał jego pokrycia), ustalono też obowiązek zachowania kompozycji elewacji w tym elementów konstrukcji ryglowej, materiałów elewacyjnych, historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej (rozumianej jako wielkości, rozmieszczenia oraz formy otworów okiennych i drzwiowych). Ustalono również konieczność ochrony historycznej formy detalu architektonicznego.

#### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Wymagania te w projekcie planu 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.

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie przeznaczenia obejmującego komercyjne funkcje we wszystkich terenach oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Ponadto plan daje możliwość realizacji nowych budynków w miejscach, gdzie historyczna struktura może być uzupełniona.

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

Projekt planu nie wprowadza ustaleń ingerujących w prawo własności. Ustalone przeznaczenia, a także parametry zagospodarowania i zabudowy sankcjonują istniejący faktyczny sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości.

W granicach planu występują zarówno grunty Gminy Miasta Gdańska, jak i prywatne. Istotne przekształcenia funkcjonalno - przestrzenne następują na gruntach gminnych - wydzielenie zieleni publicznej ZP62 na wejściu do parku na Wroniej Górze.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie zieleni publicznej (003 - ZP62) na wejściu do parku na Wroniej Górze, wraz zaleceniem przebiegu ciągu pieszego łączącego ulicę Wronią, ze schodami prowadzącymi na punkt widokowy i do parku.

W przedmiotowym planie usankcjonowano również istniejący ciąg komunikacyjny – ulicę Wronią (004 - KD80) oraz wprowadzono ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ciągu tej ulicy.



**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 w projekcie planu 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.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Wronia (004-KD80), a także ulice istniejące i planowane – poza granicami planu.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

**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 w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Aniołki – rejon ulicy Wroniej 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.

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 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Aniołki z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony z jednej strony w centralnym paśmie usługowym, a z drugiej w otoczeniu lasu i zabudowy mieszkaniowej, predysponowany jest do intensywnej, śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dlatego też na wszystkich terenach prywatnych i przeważającej części gminnych, nie zmieniono projektowanej funkcji. W stosunku do planu obowiązującego podniesiono nieznacznie parametry dotyczące intensywności zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy, dostosowując je do nowych przepisów.

Ponadto dopuszczono w planie łączenie budynków, poprzez łączniki transparentne (przeszklone). Takie rozwiązanie stwarza dodatkowe możliwości zagospodarowania. Wspiera interes właścicieli działek, umożliwiając intensywne inwestowanie oraz wprowadzenie elementu nowoczesnego. Jednocześnie zastosowane rozwiązania są w

zgodzie z przedmiotem ochrony konserwatorskiej i pozwolą odtworzyć charakter tego miejsca.

Podwyższenie parametrów urbanistycznych i dopuszczenie łączenia budynków, na określonych wyżej zasadach, wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania, a realizacja ustalonych i zalecanych obiektów publicznych takich jak zieleń parkowa i ciąg pieszy na wejściu do parku, wpłyną na poprawę funkcjonowania tej części dzielnicy Aniołki i integracji mieszkańców.

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

Ustalenie w planie przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Jest to obszar dobrze obsługiwany publicznym transportem zbiorowym (tramwaj w Al. Zwycięstwa i SKM) – dlatego też plan daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez realizację nowej zabudowy w miejscach, gdzie historyczna struktura może być bez szkody uzupełniona. Dla większości terenów plan ustala przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe umożliwiające przekształcenia w kierunku struktury wielofunkcyjnej, co jest korzystne dla minimalizowania transportochłonności.

Ponadto w planie dla wszystkich funkcji usługowych wskazano maksymalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych zgodnie ze standardem dla strefy parkingowej „B” stanowiącej obszar ograniczonego parkowania - przewidzianej w SUIKZP.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan zabezpiecza odpowiednią szerokość pasa drogowego ulicy Wroniej oraz ciągu pieszego. Wskazano również chodniki jako minimalne wyposażenie w/w ulicy.

Ponadto, plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowych budynków.

#### **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 stanowi część dzielnicy Aniołki, która w ostatnich latach ulega dużym przekształceniom. Teren, mimo że jest bardzo atrakcyjnie położony pod względem zarówno bliskości do centrum, jak i do terenów rekreacyjnych, w wielu miejscach jest jeszcze zaniedbany. Teren ten ma duży potencjał do sytuowania zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Zmiany w planie umożliwiają lepsze wykorzystanie przestrzeni przy ulicy Wroniej oraz otwierają nowe możliwości, które będą zachętą do inwestowania na tym terenie i przyczynią się poprawy wizerunku całej dzielnicy. Ze względu na robotniczy charakter historycznej zabudowy o dużej intensywności, dopuszczenie śródmiejskiego charakteru zabudowy jest kryterium warunkującym możliwość odtworzenia historycznego układu. Odległości między budynkami i ich gabaryty odbiegają często od współczesnych standardów zabudowy mieszkaniowej.

Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także wpisze się w charakter historycznej zabudowy, która nielicznie zachowała się jeszcze przy ulicy Wroniej.

### **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 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014r. 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 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 1 ha w tym ok. 0,47 ha stanowią nieruchomości prywatne) 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.

Inwestycje publiczne dotyczą urządzenia zieleni parkowej dostępnej dla publiczności, w tym zalecanego ciągu pieszego o łącznej powierzchni ok. 0,08 ha.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie lub dzierżawy nieruchomości komunalnych. Są to nieruchomości gruntowe przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz lokale mieszkalne.

Nastąpi również wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o łącznej maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 5 tys. m<sup>2</sup> (w tym ok. 3,8 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań oraz 1,2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług). Może to przełożyć się na 62 nowe mieszkania i 40-60 nowych miejsc pracy (w zależności od programu funkcjonalnego).

## **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.....2018 r. do .....2018 r..

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie .....w dniu ..... o godz.17.00..... przybyło w sumie .....osób.

W ustawowym terminie, tj. do .....2018 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

lub

W ustawowym terminie, tj. do .....2018 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

## 2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek  
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer  
GŁÓWNY SPECJALISTA – Krystyna Narbutt-Ochocińska  
KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Irena Grzywacz  
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr Danuta Giorewa-Brach

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Adam Rodziewicz  
mgr inż. arch. Barbara Zgórska  
mgr inż. arch. Jarosław Wincek  
mgr inż. arch. Małgorzata Szypcio  
mgr inż. arch. Piotr Rugień  
mgr inż. Aneta Woch  
mgr Alicja Wołczak  
mgr Dariusz Brzeziński  
inż. Grażyna Opalińska  
Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:  
Danuta Giorewa-Brach

Zaakceptował:  
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:  
Wiesław Bielawski

.....

.....

.....