

## UCHWAŁA NR XVI/235/11 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz ul.Uphagena 21 w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237 Nr220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz 124, Nr 75 poz 474, Nr 106 poz 675, Nr 119poz. 804, Nr 130 poz 871,Nr 149 poz.996, Nr155 poz.1043, z 2011r Nr 32 poz.159), Art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2010r Nr 130 poz.871) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz 146, Nr 106 poz 675, Nr 40 poz.230, z 2011r. Nr 117 poz. 679)

uchwała się, co następuje:

#### § 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz ul. Uphagena 21 (o numerze ewidencyjnym 0843) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,08 ha położony we Wrzeszczu przy ul. Uphagena 21.

#### § 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)**typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 3)**wysokość zabudowy** - wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie

większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;

- 4) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki: połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ , powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 5) **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;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **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;
- 8) **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.

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

#### 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** - wszystkie formy.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej M23 dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
- c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym najwyżej z jednym mieszkaniem;

#### 3. Tereny zabudowy usługowej:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej** - komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego,
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** -zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MN, MN21, M22 lub M23 i usługowe: U, U33, US lub U34. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

#### § 4.

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 miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			strefa C obszary zabudowy miejskiej
			strefa nieograniczonego parkowania
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MIN. 0,9
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN. 32
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15
11.	Biura, urzędy, banki, obiekty o pow. do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5
12.	Biura, urzędy, banki, obiekty o pow. powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 5
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2,5
15.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 12
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3
17.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3,0

20.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1
-----	-------------------	---------	--------

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

### § 6.

1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.
2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

### § 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0843;

1. **Numer terenu: 001;**
2. **Powierzchnia terenu: 0,08 ha;**
3. **Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i tereny usługowe U33;**
4. **Funkcje wyłączone:**
  - 1) szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 11 pkt. 1;
  - 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) salony samochodowe (z serwisem);
  - 4) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 14;
  - 2) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną w budynku przy ul. Uphagena 21 działalnością;
  - 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna przebiegająca po fasadzie istniejącego budynku jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna: nie ustala się, maksymalna 0,4;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0;
  - 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15 m;
  - 6) formy zabudowy zabudowa wolnostojąca, willowa;
  - 7) kształt dachu : stromy;
  - 8) inne:
    - a) maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu 9 m,

b) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.

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

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

1) dostępność drogowa: od ul. Uphagena (poza granicami planu);

2) parkingi: do realizacji na terenie, zgodnie z §5;

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;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

1) strefa ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: należy kontynuować historycznie wykształconą strukturę przestrzenną zabudowy i zagospodarowania działki w obrębie kwartału ul. Uphagena, ul. Piramowicza i al. Grunwaldzkiej;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: należy zachować historyczne ogrodzenia posesji od strony ulicy Uphagena.

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

1) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wymaganych dla tych terenów, z uwzględnieniem uciążliwości, o których mowa w ust. 17 pkt.1;

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

3) w budynku mieszkalnym zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

4) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

5) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

**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:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do historycznej ul. Uphagena;
  - 2) oczekiwane rezultaty: zachowanie charakteru zabudowy historycznej ul. Uphagena;
  - 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 6, 7 i 10.
15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Grunwaldzkiej oraz linii kolejowej;
  - 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
  - 3) teren w zlewni potoku Strzyża - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,55.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
  - 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

## § 8.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz ul. Uphagena 21 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).

## § 9.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

## § 10.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk rejon ulicy Uphagena i alei Grunwaldzkiej, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXI/989/04 z dn. 25.11.2004 (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 3, poz. 42 z dnia 10.01.2005).

## **§ 11.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**





Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XVI/235 /11  
Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2011 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Wrzeszcz ul. Uphagena 21 w mieście Gdańsku  
o numerze ewidencyjnym 0843.

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

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, do projektu planu uwag nie wniesiono.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XVI/235 /11  
Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2011 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Wrzeszcz ul. Uphagena 21 w mieście Gdańsku  
o numerze ewidencyjnym 0843.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.