



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21.12.2022 r.

Poz. 5264

UCHWAŁA NR LVI/1407/22 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu hali widowiskowo-sportowej przy Placu Dwóch Miast w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) **uchwała 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, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu hali widowiskowo-sportowej przy Placu Dwóch Miast w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0157) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 5,8 ha, położony w dzielnicy Oliwa Dolna w rejonie hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena, przy granicy z miastem Sopot.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym 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 garaże lub magazyny wielopoziomowe 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;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **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”;

- 5) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, bądź innych dedykowanych roweryzom urządzeń technicznych, umożliwiające pozostawienie roweru oraz 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. 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;
- 6) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 7) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 8) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
 - a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) płyty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płyt OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 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) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 2) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 3) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 4) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 5) **KD82 tereny ulic zbiorczych.**

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

§ 5. 1. 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 2, 3:

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

2. 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.

3. 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. 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 7 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 07.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. **Numer terenu:** 01.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,07 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U33 teren zabudowy usługowej, zawierający w zależności od potrzeb usługi: sportu i rekreacji, kultury, turystyki, zdrowia, oświaty, gastronomii, administracji, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m², z dopuszczeniem produkcji energii w źródłach OZE – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych związanych

z budynkiem.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) nowa powierzchnia biurowa o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 12 000 m²;
- 3) stacje paliw;
- 4) nadziemne budowle wielopoziomowe, w tym garaże wielopoziomowe.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek hali widowiskowo-sportowej o wysokości innej niż określona w ust. 7 pkt 5.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2 i 3, ust. 12 pkt 2 i 3, ust. 13, 18 pkt 1-4;
- 2) fragment Placu Dwóch Miast przed głównym wejściem do hali widowiskowo-sportowej – zagospodarowanie integralnie związane z fragmentem placu poza zachodnią granicą planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu:
 - a) w liniach rozgraniczających terenu od strony terenów 05-KD82 i 07-KD81,
 - b) w części zachodniej terenu od strony Placu Dwóch Miast,
 - c) w linii rozgraniczającej terenu – w północnym narożniku;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 65%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 30 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 34,0 m n.p.m.,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07-KD81 (tzw. Nowej Bursztynowej) poprzez tereny przyległe, od ulicy Władysława Łokietka (poza zachodnią granicą planu) poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem § 5 uchwały oraz ust. 18 pkt 4:
 - na potrzeby hali widowiskowo-sportowej: minimum 675 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3 lit. a,
 - dla pozostałych funkcji: minimum 0,65 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3 lit. b,
 - b) dla rowerów:
 - na potrzeby hali widowiskowo-sportowej: minimum 280 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3 lit. a,
 - dla pozostałych funkcji: minimum 0,4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy;
- 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: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;
- 4) w pierzei od strony ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 3, ust. 13, 18 pkt 1, 3, 4;
- 2) elewacje eksponowane wzdłuż ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar), jak na rysunku planu: kształtowane z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz materiałów i detali nawiązujących do elewacji hali widowiskowo-sportowej;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy placu, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty itp. na czas organizacji i trwania tych imprez;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) zagospodarowanie na podstawie koncepcji obejmującej cały obszar placu, uwzględniającej elementy wyposażenia: posadzkę, oświetlenie, miejsca do siedzenia, pojemniki na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszenia, elementy sztuki, zieleń, wodę (np. poidełka).

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: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

1) ustala się spójne zagospodarowanie z terenami usługowymi bezpośrednio sąsiadującymi poza północną, zachodnią i wschodnią granicą planu;

2) należy zapewnić dojazd do terenów poza wschodnią granicą planu;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów

w terenie 02-U33:

a) maksymalnie 85%, określonych w ust. 9 pkt 2 lit. a tiret pierwsze oraz lit. b tiret pierwsze,

b) maksymalnie 50%, określonych w ust. 9 pkt 2 lit. a tiret drugie;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów osobowych dla terenu usługowego bezpośrednio sąsiadującego poza wschodnią granicą planu w przypadku realizacji wspólnego zagospodarowania;

5) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

6) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu

w środowisku od ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się zagospodarowanie terenu wokół hali widowiskowo-sportowej łącznie z terenami poza granicami planu w oparciu o projekt wyłoniony w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego;

2) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania;

3) zaleca się szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych wraz z analizą skutków ewentualnych odwodnień na wody podziemne ujmowane na ujęciach komunalnych „Bitwy pod Płowcami” i „Czarny Dwór”;

4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

5) istniejący wodociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;

6) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;

7) istniejący kanał sanitarny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 1,53 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem produkcji energii w źródłach OZE – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych związanych z budynkiem.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;

2) funkcja biurowa;

3) salony samochodowe z serwisem;

4) stacje paliw;

5) warsztaty i stacje obsługi samochodów.

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, 11 pkt 2, ust. 12 pkt 2 i 3, ust. 13, 18 pkt 1-3;
- 2) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączącego teren 03-ZP62 z Placem Dwóch Miast poza północną granicą planu;
- 3) fronty usługowe od strony ulicy dojazdowej 06-KD80, wzdłuż linii podziału wewnętrznego oraz od strony ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar), jak na rysunku planu: wymóg lokalizacji usług w parterach budynków i budowli typu garaże wielopoziomowe na minimum 70% długości elewacji budynku i budowli;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar) oraz ulicy dojazdowej 06-KD80 a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren od strony ulicy dojazdowej 06-KD80.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy dojazdowej 06-KD80, w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar) oraz wewnątrz terenu (wzdłuż linii podziału wewnętrznego), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 20,0 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) poziom wejść do budynków w pierzei ulicy dojazdowej 06-KD80 zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 06-KD80;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3:
 - a) dla samochodów osobowych: minimum 0,65 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: minimum 0,4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy;
- 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: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) w pierzei od strony ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 13, 18 pkt 1-3;
- 2) elewacje eksponowane wzdłuż ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar), ulicy dojazdowej 06-KD80 oraz wzdłuż linii podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: kształtowane z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych i materiałów szlachetnych: tynku, kamienia, klinkieru, drewna, szkła itp.; elewacje garaży kubaturowych, o których mowa w ust. 18 pkt 2, kształtowane w sposób maskujący funkcję obiektu, np. poprzez wprowadzenie roślinności na ścianach oraz elementach pionowych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z odcinkiem ciągu pieszego poza zachodnią granicą planu z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej koncepcji.

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: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) ustala się spójne zagospodarowanie z terenem bezpośrednio sąsiadującym poza zachodnią granicą planu;
- 2) dopuszcza się realizację garaży kubaturowych:
 - a) w obiekcie o funkcji usługowej – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, o łącznej liczbie miejsc postojowych do 240, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3,
 - b) jako podziemną budowlę wielopoziomową bez ograniczania liczby miejsc postojowych, również jako część integralnego zagospodarowania z terenem poza zachodnią granicą planu;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów dla terenu 01-U33;
- 4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, ustala się wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych (w tym np. miejsc do siedzenia, miejsc do gier, przyrządów do ćwiczeń) dla wszystkich grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i osób starszych) z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 6) część terenu potencjalnie zagrożona wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od ulicy zbiorczej 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie terenu łącznie z terenami poza granicami planu w oparciu o projekt wyłoniony w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego;
- 2) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania;
- 3) zaleca się szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych wraz z analizą skutków ewentualnych odwodnień na wody podziemne ujmowane na ujęciach komunalnych „Bitwy pod Płowcami” i „Czarny Dwór”;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) istniejący wodociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 6) istniejący kanał deszczowy – potok Graniczny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – park.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 3, ust. 12 pkt 2, ust. 13, 18;
- 2) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączącego teren osiedla mieszkaniowego, położonego poza południową granicą planu,

z placem publicznym przy głównym wejściu do budynku hali widowiskowo-sportowej poza północną granicą planu;

3) wlot ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, jak na rysunku planu.

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 dojazdowej 06-KD80, z ulic poza południową granicą planu poprzez tereny przyległe;

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: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się:

a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,

b) przerwanie szpaleru w celu umożliwienia realizacji dostępności drogowej, o której mowa w ust. 9 pkt 1 i ust. 18 pkt 1 lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 3, ust. 13, 18;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu rekreacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zielen: obowiązkowa;

4) ustala się wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych

(w tym np. miejsc do siedzenia, miejsc do gier, przyrządów do ćwiczeń) dla wszystkich grup wiekowych (dzieci, młodzieży, dorosłych i osób starszych) z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) ustala się spójne zagospodarowanie z terenem zieleni bezpośrednio sąsiadującym poza zachodnią granicą planu;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami wewnętrznego podziału i oznaczonym na rysunku planu literą „a” dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego lub ulicy wewnętrznej, łączącej ulicę dojazdową 06-KD80 z ulicą Husytów (poza południową granicą planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania;
- 2) istniejący wodociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 3) istniejący kanał sanitarny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 4) istniejący kanał deszczowy – potok Graniczny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

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: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2, ust. 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 lokalnej 07-KD81 i poza granicą planu (tzw. Nowej Bursztynowej) bezpośrednio lub poprzez tereny przyległe;
- 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: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje 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;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu rekreacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa.

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

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: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu ich dalszego wykorzystania.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 1,07 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy tzw. Zielony Bulwar, z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu handlu i gastronomii, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 50 m do 56 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa zgodnie z ust. 11.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie (poza granicami planu) z ulicą lokalną 07-KD81 (tzw. Nową Bursztynową) i ulicą dojazdową 06-KD80 oraz poprzez skrzyżowanie (poza granicami planu) z ulicami Gospody, Drogą Zieloną i Władysława Łokietka.

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:
 - a) wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację,
 - b) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 pkt 2, ust. 11, 14.

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: dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów do czasu realizacji docelowego przekroju ulicy.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 3,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie obustronnej drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,5 m;
- 3) zieleń: obustronne pasy zieleni o szerokości 4 m, usytuowane bezpośrednio przy krawędzi jezdni, ze szpalerami drzew, o których mowa w ust. 7 pkt 2;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) dopuszcza się powiązania piesze między terenami 01-U33 i 02-U33 w formie kładek otwartych i/lub zabudowanych jednokondygnacyjną zabudową usługową, o której mowa w ust. 3, przy czym:

- a) maksymalna szerokość kładki: 16,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy kładki: 8,0 m,
 - c) minimalna szerokość powiązania pieszego wolna od przeszkód: 3,0 m;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie zewnętrznych pasów ruchu jako buspasy lub miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych wraz z analizą skutków ewentualnych odwodnień na wody podziemne ujmowane na ujęciach komunalnych „Bitwy pod Płowcami” i „Czarny Dwór”;
- 2) istniejący kanał deszczowy – potok Graniczny.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. **Numer terenu:** 06.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,47 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17 m do 34 m (w rejonie skrzyżowania z ulicą tzw. Zielony Bulwar), jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, z zastrzeżeniem ust. 11 i 14.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie (poza granicami planu) z ulicami: zbiorczą 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar) i lokalną 07-KD81 (tzw. Nową Bursztynową) oraz poprzez skrzyżowanie z ulicą Gospody (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:
 - a) wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację,
 - b) skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 14.

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:** zakaz zagospodarowania tymczasowego.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,5 m, z zastrzeżeniem ust. 14 ;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie dowolnej, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: pas zieleni usytuowany bezpośrednio przy północnej krawędzi jezdni, ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 14;

- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

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

13. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

14. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy z dowolnym kształtowaniem pasów zieleni, przy uwzględnieniu szpaleru drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 2;
- 2) ustala się spójne zagospodarowanie z terenem drogowym bezpośrednio sąsiadującym poza zachodnią granicą planu.

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

- 1) zaleca się szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych wraz z analizą skutków ewentualnych odwodnień na wody podziemne ujmowane na ujęciach komunalnych „Bitwy pod Płowcami” i „Czarny Dwór”;
- 2) istniejący kanał deszczowy – potok Graniczny.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0157

1. **Numer terenu:** 07.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,11 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 teren ulicy lokalnej – fragment ulicy tzw. Nowej Bursztynowej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 39 m (w rejonie skrzyżowania z ulicą tzw. Zielony Bulwar), jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie (poza granicami planu) z ulicami: zbiorczą 05-KD82 (tzw. Zielony Bulwar) i dojazdową 06-KD80 oraz poprzez skrzyżowanie z ulicą Jelitkowską (poza granicami planu).

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

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

- 1) zieleń należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu:
 - a) wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację,
 - b) skład gatunkowy drzewostan zgodny z warunkami siedliskowymi.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

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: zakaz zagospodarowania tymczasowego.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o minimalnej szerokości 2,5 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie dowolnej;
- 3) zieleń: pas zieleni usytuowany bezpośrednio przy wschodniej krawędzi jezdni, ze szpalerem drzew, o którym mowa w ust. 7 pkt 2;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równolegle;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się spójne zagospodarowanie z terenem drogowym bezpośrednio sąsiadującym poza północną granicą planu.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych wraz z analizą skutków ewentualnych odwodnień na wody podziemne ujmowane na ujęciach komunalnych „Bitwy pod Płowcami” i „Czarny Dwór”.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu rejonu hali widowiskowo-sportowej przy Placu Dwóch Miast 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 16. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Gospody w mieście Gdańsku, uchwała nr XIII/417/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 146, poz. 2592 z dn. 21.11.2003 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Drogi Zielonej" na odcinku od Al. Jana Pawła II do granicy z miastem Sopotem w Gdańsku, uchwała nr XVI/473/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 4 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 159, poz. 3165 z dn. 12.12.2003r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI/1407/22
Rady Miasta Gdańska
z dnia 24 listopada 2022 r.

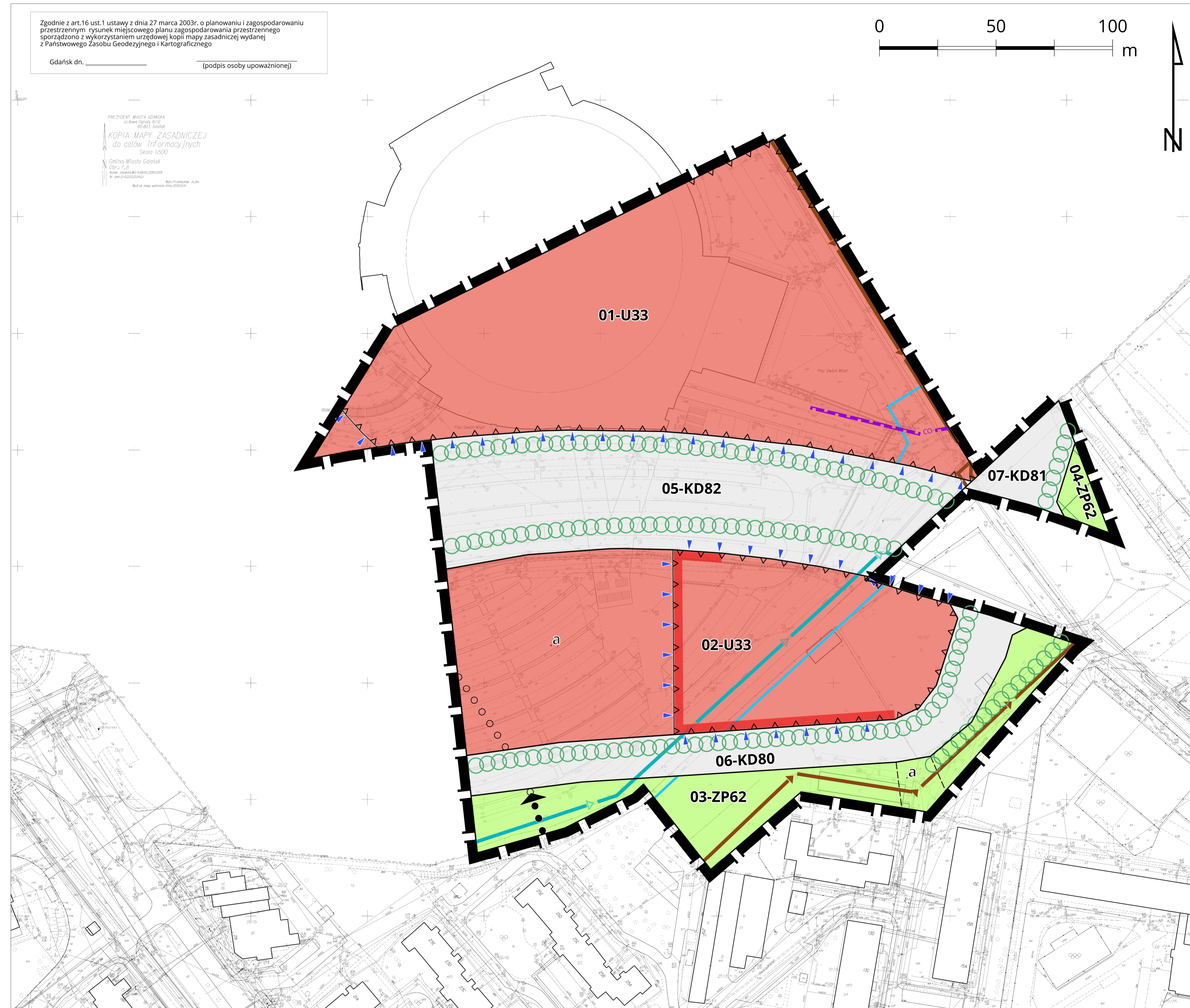
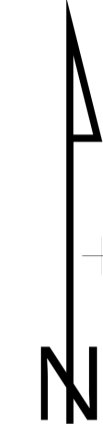
0157

Skala: 1:1 000

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasadu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

PREZIDENT MIASTA GDAŃSKA
Kopia mapy zasadniczej
do celów inżynierskich
Skala 1:500
Główny Miasto Gdańsk
Obr. 7.2
Numer projektu: 0157/2022
Data: 2022-11-24



OZNACZENIA USTALENIA PLANU	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: - PIERWSZE DWIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU - DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ
	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
	TERENY ULIC LOKALNYCH
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	ELEWACJE EKSPONOWANE
	FRONTY USŁUGOWE
	OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE
	SZPALERY DRZEW
	WLOTY CIĄGÓW PIESZYCH
	CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA	
	ISTNIEJĄCE GRAWITACYJNE KANAŁY SANITARNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA Z NANIESIĄĄ GRANICĄ PLANU SKALA 1:10 000	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
WYPIS Z LEGENDY STUDIUM	
	GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
	GRANICA MIASTA GDAŃSKA - GRANICA STUDIUM
	GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
PRZEWDYWIANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE	
	TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
	TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
	TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH
	TEREN TRANSPORTU
OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)	
	PŁAT STRUKTURALNY
TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY	
	DROGA ZBIORCZA Z
	WYBRANA DROGA LOKALNA L
INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA	
	WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.08.2022 r. do 19.09.2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY PLACU DWÓCH MIAST W MIEŚCIE GDAŃSKU		0157
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.lmg.gda.pl GDAŃSK - 2022 r.		SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szerner	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPÓLU	mgr inż. arch. Dorota Kucharczyk	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Iłona Bogdańska	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Krzysztof Śwędryński	
	mgr inż. arch. Dorota Ławejnowicz	
	mgr inż. arch. Tamara Śniowska	
	mgr inż. arch. Monika Kłobucka	
	mgr Jolanta Florczyk	
	mgr inż. Jowita Olech	
	mgr inż. Michał Koźłowski	
	mgr Katarzyna Hymkiewicz	
	Grzegorz Karłowicki	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/1407/22
Rady Miasta Gdańska
z dnia 24 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.08.2022 r. do 19.09.2022 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 3.10.2022 r. do projektu planu po wyłożeniu wniesiono w czterech pismach 12 uwag:

1. Hala Gdańsk-Sopot Sp. z o.o., pismo z dnia 30.08.2022 r.

Wniosek o dopuszczenie w terenie 01-U33 instalacji wiatrowych o wysokości nieprzekraczającej wysokość budynku o więcej niż 5 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt planu wraz z projektem procedowanego w granicach miasta Sopotu planu miejscowego *rejonu hali widowiskowo-sportowej przy Placu Dwóch Miast w mieście Sopocie* (do którego przystąpiono 27.06.2019 r.) tworzy spójną wizję zagospodarowania. Do obu planów przystąpiono na mocy porozumienia międzygminnego z dnia 20.07.2019 r.

W trakcie prac nad planami wykonano szereg analiz przestrzennych, w tym krajobrazowych, w wyniku których zostały wypracowane zapisy m.in. dotyczące wysokości oraz kompozycji zabudowy. Ze względu na eksponowaną lokalizację badano wpływ planowanego założenia na krajobraz Sopotu i Gdańska nie tylko z miejsc najbliższego otoczenia, ale także z charakterystycznych punktów widokowych np. rondo 4 Czerwca 1989 r., wzgórza Pacholek w Gdańsku i Łysa Góra w Sopocie czy rejonu projektowanej ul. tzw. Zielony Bulwar. Analizy wykazały, że ze względu na eksponowaną lokalizację oraz doskonałą widoczność całego zespołu (w tym stropów dachowych) z punktów widokowych, nie jest wskazane lokalizowanie jakichkolwiek urządzeń oraz instalacji zaburzających kompozycję zabudowy oraz zmieniających estetykę oraz charakter założenia. Dopuszczenie zatem na dachach jakichkolwiek obiektów silnie oddziałujących na krajobraz, w tym instalacji wiatrowych, na tym obszarze nie jest możliwe. W projekcie planu zostały dopuszczone instalacje produkujące energię w źródłach OZE – solarnych, geotermalnych i aerotermalnych związanych z budynkiem.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”, pismo z dnia 20.09.2022 r.

Wniosek o zmianę przeznaczenia dla dz. nr 26/21 obr. 007 z miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej na funkcję usługową wraz z uwzględnieniem wjazdu na ww. działkę.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Głównym celem przystąpienia do planu jest umożliwienie rozwoju usług związanych z działalnością hali widowiskowo-sportowej oraz stworzenie nowej jakości przestrzeni wokół niej, w tym wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej. Wskazany w południowej części projektu planu teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – 03-ZP62, na którym znajduje się większa część działki nr 26/21, zabudowanej budynkiem warsztatowym, jest wynikiem analizy całościowego zagospodarowania rejonu hali. W ogólnym założeniu zagospodarowania terenu nowe obiekty kubaturowe zostały przewidziane w najbliższym otoczeniu istniejącej hali (na terenach 01-U33 i 02-U33), natomiast zieleni urządzonej, dojścia piesze, oraz dojazdy przewidziano na terenach okalających ww. zabudowę. Wyznaczony w projekcie teren miejskiej zieleni urządzonej wzdłuż granicy Osiedla Młodych (zajmującym większą część działki nr 26/21) przewidziano jako zielony bufor, będący terenem rekreacyjnym dla mieszkańców osiedla oraz uzupełnieniem powiązań przyrodniczych wzmacniających ekosystem miasta. W terenie tym ustalono wymóg lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych (w tym np. miejsc do siedzenia,

miejsc do gier czy przyrządów do ćwiczeń) dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami. Jest to zgodne z postulatami mieszkańców oraz SM „Osiedle Młodych”, którzy na etapie procedowania planu wnioskowali o rozwój funkcji rekreacyjno-sportowych z zapewnieniem jak największej ich dostępności dla okolicznych mieszkańców. Pozostałe fragmenty wnioskowanej działki zostały przeznaczone na dojazdy – w terenie

03-ZP62 na obszarze „a” połączenie drogowe Osiedla Młodych z projektowanym układem drogowym; w terenie 06-KD80 na ulicę dojazdową. W związku z realizacją postulatów mieszkańców oraz ze względów przyrodniczych docelowo obecne zagospodarowanie ulegnie likwidacji, zatem przeznaczenie działki nr 26/21 obręb 007 na funkcję usługową nie jest zasadne.

Jednocześnie należy nadmienić, iż funkcjonowanie dotychczasowego zagospodarowania na działce nr 26/21 obręb 007 – budynku zaplecza warsztatowo-magazynowego administracji spółdzielni, jest możliwe do czasu realizacji ustaleń projektu planu zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.

3. 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 28.09.2022 r.

3.1 Sprzeciw wobec zwiększenia ruchu samochodowego w rejonie ul. Gospody

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Na potrzeby projektu planu została sporządzona „Analiza transportowa wpływu planowanego potencjału inwestycyjnego obszaru objętego projektem mpzp rejon hali widowiskowo-sportowej przy placu Dwóch Miast w mieście Gdańsku nr 0157 oraz rejon hali widowiskowo-sportowej przy Placu Dwóch Miast w mieście Sopocie R-4/01 na układ transportowy”, która wskazuje konieczność rozbudowy układu sieci drogowej jako elementu niezbędnego do realizacji nowych funkcji usługowych na terenie objętym projektem planu.

Docelowo, na podstawie zapisów planu, zakłada się realizację ulic: Zielonego Bulwaru

(05-KD82), Nowej Bursztynowej (07-KD81) oraz dojazdowej 06-KD80. Następstwem tych działań będzie zmniejszenie ruchu samochodowego na ul. Gospody, a tym samym obniżenie jej rangi w miejskim systemie transportowym.

Planowana budowa odcinka ul. tzw. Zielony Bulwar poprawi obsługę transportową obszarów zlokalizowanych przy hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena poprzez bezpośrednie ich podłączenie do ulicy Pomorskiej i Chłopskiej z pominięciem ul. Gospody.

3.2 Sprzeciw wobec wyznaczenia ciągu pieszego w terenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej, biegnącego od terenów mieszkaniowych w kierunku hali widowiskowo-sportowej

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W trakcie prac nad koncepcją zagospodarowania terenów wokół hali widowisko-sportowej zostały przeprowadzone analizy powiązań pieszych w obszarze od przystanku SKM Żabianka-AWFiS do plaży oraz od zabudowy mieszkaniowej przy ul. Polnej w Sopocie do

ul. Pomorskiej w Gdańsku. W trakcie tych analiz badano główne kierunki przemieszczania się oraz cele podróży pieszych. Na podstawie zebranego materiału wskazano konieczność wykreowania nowych powiązań pieszych, jak np. na terenie 02-U33 (mającego swoją kontynuację w granicach Sopotu) oraz zachowania ciągów istniejących, w tym ciągu pieszego powiązanego z Osiedlem Młodych. Ciąg w terenie miejskiej zieleni urządzonej 03-ZP62 wyznaczono dokładnie w miejscu istniejącego powiązanego z ww. osiedlem. Zaplanowany ciąg ma służyć mieszkańcom osiedla jako bezpośrednie połączenie piesze z terenem zieleni urządzonej oraz ułatwiać dostęp do szerokiego spektrum urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, planowanych na terenie 02-U33 oraz w pozostałej części kompleksu hali widowiskowo-sportowej.

Natomiast w trakcie większych wydarzeń organizowanych na hali Ergo Arena ruch pieszy w Gdańsku odbywa się głównie z przystanków tramwajowych i autobusowych wzdłuż ulic Gospody i Orłowskiej, a z przystanku SKM Żabianka-AWFiS wzdłuż Drogi Zielonej. Tym samym główny ruch pieszy tranzytowy

odbywa się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, a nie poprzez wewnętrzne, osiedlowe chodniki. Zatem zgłaszane obawy o wzmożony ruch pieszy pod oknami mieszkań są niezasadne.

3.3 Wniosek o zwiększenie wykorzystania transportu zbiorowego w trakcie wydarzeń organizowanych na hali widowiskowo-sportowej

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określa sposobu organizacji przewozów transportem zbiorowym w czasie wydarzeń odbywających się na hali widowiskowo-sportowej. Niemniej w analizie transportowej sporządzonej na potrzeby projektu planu znajduje się szereg zaleceń dotyczących organizacji przewozów transportem zbiorowym, między innymi:

- zwiększenie poziomu integracji organizacyjnej i przestrzennej poszczególnych połączeń w analizowanym obszarze;
- stworzenie połączeń uzupełniających ofertę SKM;
- zapewnienie bardziej dogodnych przesiadek autobusowo-tramwajowych;
- zwiększenie częstotliwości obsługi linii autobusowych;
- uzupełnienie sieci tramwajowej o połączenie ulicy Pomorskiej z przystankiem SKM Gdańsk Żabianka.

Wskazówki te będą uwzględniane przez operatora hali Ergo Arena podczas organizacji wydarzeń.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że w zapisach projektu planu dopuszcza się funkcjonowanie zewnętrznych pasów planowanej ul. tzw. Zielony Bulwar jako m.in. buspasy w celu zwiększenia dostępu do transportu zbiorowego w rejonie hali Ergo Arena, nie tylko w trakcie trwania zorganizowanych wydarzeń.

3.4 Wniosek o wykorzystanie pasów ul. Pomorskiej pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych w trakcie ogólnopolskich wydarzeń organizowanych na hali widowiskowo-sportowej

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ulica Pomorska znajduje się poza granicami projektu planu. Niemniej ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie odnoszą się do zasad organizacji ruchu – działania te pozostają w gestii zarządcy drogi, tj. Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

3.5 Wniosek o zmniejszenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie hali widowiskowo-sportowej

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W stanie istniejącym halę widowiskowo-sportową obsługuje ok. 1000 miejsc do parkowania. Analiza transportowa sporządzona na potrzeby projektu planu wykazała, iż podczas wydarzeń na hali Ergo Arena następuje „wylewanie” się parkowania na tereny mieszkaniowe, stąd wiadomo, iż aktualna liczba miejsc do parkowania jest niewystarczająca. Okoliczne osiedla zastawiane są samochodami uczestników wydarzeń, a na sąsiednich drogach publicznych musi być wprowadzana tymczasowa organizacja ruchu w celu znalezienia dodatkowych miejsc postojowych. Projektu planu przewiduje nowe tereny usługowe, które będą zwiększać zapotrzebowanie na miejsca do parkowania pojazdów. Dlatego mając na uwadze komfort i jakość życia okolicznych mieszkańców niezbędne jest zwiększenie liczby miejsc postojowych na potrzeby hali widowiskowo-sportowej oraz nowych inwestycji.

Liczba oraz sposób podziału miejsc postojowych niezbędnych dla funkcjonowania hali widowiskowo-sportowej oraz planowanych usług została ustalona na podstawie danych zawartych w analizie transportowej sporządzonej na potrzeby projektu planu. Według danych otrzymanych od operatora hali Ergo Arena 90% wydarzeń odbywających się na hali są to wydarzenia do 5 000 uczestników. Dlatego też jako główne założenia przyjęto zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych podczas imprez do 5 000 uczestników przy założeniu, że maksymalnie 40% widzów dojeżdża na

wydarzenie samochodem osobowym. Kolejnym z założeń była możliwość wymienności miejsc postojowych pomiędzy różnymi funkcjami w taki sposób, aby poza głównymi wydarzeniami na hali z miejsc postojowych mogły korzystać również inne funkcje towarzyszące.

Na bazie tych założeń nastąpił równy podział miejsc niezbędnych dla funkcjonowania hali widowiskowo-sportowej pomiędzy miasta Gdańsk i Sopot, natomiast dla nowych funkcji przyjęty został wskaźnik parkingowy wynoszący 0,65 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy nowopowstających obiektów. Analiza transportowa wskazała, że dla użytkowników hali Ergo Arena i innych nowych obiektów potrzebne będzie od 1700 do 2900 miejsc do parkowania samochodów osobowych. Projekt planu zakłada osiągnięcie dolnej granicy ilości miejsc postojowych (ok. 1700) wskazanych we wspomnianej analizie transportowej, co w opinii Biura Rozwoju Gdańska jest wartością optymalną.

3.6 Wniosek o realizację ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Gospody

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym dokumentem „System tras rowerowych dla Gdańska” wskazana jest konieczność uzupełnienia systemu o nowe trasy rowerowe w ulicach: tzw. Zielony Bulwar, dojazdowej 06-KD80 na terenie planu oraz w ul. Gospody (poza granicami planu). Ponadto w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Gospody w mieście Gdańsku z 2003 r. (nr ew. 0119) wskazana jest konieczność realizacji połączenia rowerowego właśnie wzdłuż ulicy Gospody.

4. Osoby fizyczne, mieszkańcy ul. Gospody, pismo podpisane przez 51 osób z dnia 2.10.2022 r.

4.1 Sprzeciw wobec ustalenia w terenie 02-U33 maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 20 m w kontekście wysokości okolicznej zabudowy mieszkaniowej, pogorszenia atrakcyjności okolicy oraz utrudnienia orientacji w terenie

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Istniejąca hala widowiskowo-sportowa zapisała się już w świadomości mieszkańców ze względu na swój indywidualny charakter zabudowy – swoją funkcją i estetyką wyróżnia się w otaczającym ją krajobrazie, a wprowadzenie nowej zabudowy stanowić będzie uzupełnienie obecnego zagospodarowania. Dodatkowo nowe zagospodarowanie poprawi jakość przestrzeni publicznych i terenów zieleni, znajdujących się w sąsiedztwie hali i istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zatem obawy, że nowe zagospodarowanie pogorszy atrakcyjność okolicy są nieuzasadnione. Tym bardziej że mieszkańcy pobliskich osiedli zyskają nowe tereny sportowo-rekreacyjne, o które wnioskowali w trakcie procedury planistycznej zarówno indywidualnie, jak i jako Rada Dzielnicy Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia.

W trakcie prac nad całościową koncepcją zagospodarowania terenów wokół hali widowiskowo-sportowej (w granicach Sopotu i Gdańska) badano wpływ nowej zabudowy na istniejące sąsiedztwo. Parametry oraz lokalizacja zabudowy były szczegółowo analizowane z różnych charakterystycznych widoków (w tym ze wzgórza Pachołek w Gdańsku i wzgórza Łysa Góra w Sopocie czy z ronda 4 Czerwca 1989 na granicy obu miast) tak, aby stworzyć atrakcyjne otwarcia widokowe, przy jednoczesnym zachowaniu ekspozycji istniejącej hali widowiskowo-sportowej. Przyjęte zatem w projekcie planu regulacje dotyczą nie tylko wysokości i wielkości nowej zabudowy, ale także do estetyki i jakości planowanej architektury, np. dotyczące materiałów elewacyjnych czy zalecenia realizacji zagospodarowania w oparciu o konkurs architektoniczno-budowlany.

Zgodnie z założeniami kompozycyjnymi nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie hali dopuszczono zabudowę do wysokości nie wyższej niż budynek hali (30 m), a na pozostałych obszarach maksymalna wysokość zabudowy została ograniczona do 20 m. Natomiast na obszarze o szerokości od ok. 20 m do ok. 60 m, okalającym ww. zabudowę, przewidziano zielen miejską ogólnodostępną, dojścia piesze, oraz dojazdy. Wyznaczony na ww. obszarze teren zieleni miejskiej (w projekcie planu teren 03-ZP62) wzdłuż granicy Osiedla Młodych, bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, ma służyć jako teren rekreacyjny dla mieszkańców pobliskich osiedli.

Przyjęte w projekcie planu na terenie 02-U33 parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość zabudowy, zostały dostosowane do możliwości rozwojowych terenu, ukształtowania terenu oraz walorów widokowych i ekspozycyjnych. W trakcie analiz brano pod uwagę wysokość budynków znajdujących się w sąsiedztwie – osiedli mieszkaniowych (Osiedla Młodych i Żabianki, gdzie występują zarówno budynki o wysokości ok. 16 m, 32 m, 36 m), a także odległości między ww. a planowaną zabudową oraz ukształtowanie terenu i charakter zabudowy istniejącej (w tym hali Ergo Arena).

Obszar zabudowy w terenie 02-U33 został wskazany w miejscu poniżej poziomu terenu Osiedla Młodych – różnica terenów wynosi około 2,5 m. Zatem przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy (posadowionej nieco niżej niż budynki Osiedla Młodych) jak najbardziej wpisuje się w istniejące otoczenie, tym bardziej, że nowa zabudowa będzie realizowana w oddaleniu ok. 90 m od budynków osiedla – pomiędzy którymi przewidziano teren zieleni ogólnodostępnej (wyłączonej z zabudowy).

4.2 Sprzeciw wobec boisk na świeżym powietrzu oraz innego zagospodarowania rekreacyjnego w związku z generowaniem hałasu

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W trakcie prac projektowych, w ramach analiz przyrodniczych, badane są uwarunkowania akustyczne stanu istniejącego oraz planowanego. Zgodnie z Prawem ochrony środowiska z dn. 27 kwietnia 2001 r. w celu ochrony akustycznej w planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się emisję hałasu drogowego, tramwajowego, kolejowego, przemysłowego i lotniczego. Nie są natomiast badane hałasy generowane przez funkcje rekreacyjne czy oświatowe (np. boiska sportowe, przedszkola).

W rejonie hali Ergo Arena planowane jest stworzenie „Centrum Czasu Wolnego” zgodnie ze spójną koncepcją dla terenów położonych w miastach Gdańsku i Sopotie. Nowe funkcje mają uzupełniać i rozszerzać ofertę hali widowiskowo-sportowej w zakresie spędzania wolnego czasu, w tym na świeżym powietrzu (co jest ważne zarówno ze względów zdrowotnych, jak i społecznych w przypadku udziału w zajęciach zorganizowanych). W związku z tym oferta usługowa (m.in. sportowa, rekreacyjna, kulturowa) nowego założenia skierowana będzie również do mieszkańców okolicznych osiedli mieszkaniowych, którzy zwracają uwagę na brak zorganizowanych przestrzeni do rekreacji w pobliżu ich miejsca zamieszkania.

Potwierdza to również stanowisko, które zgłaszali mieszkańcy i Rada Dzielnicy, podczas prac nad projektem planu.

4.3 Wniosek o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenach 01-U33 i 02-U33

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W części północnej projektu planu (teren 01-U33), gdzie jest już zrealizowana hala widowiskowo-sportowa wraz z zapleczem technicznym, ustalono wskaźnik biologicznie czynnej na poziomie min. 10%, co odpowiada sytuacji w stanie istniejącym. Nie ma zatem możliwości zwiększenia tego wskaźnika na gruncie. Istnieje jednak możliwość wprowadzenia dodatkowych powierzchni zielonych na dachach czy ścianach nowej zabudowy.

Natomiast w części południowej (teren 02-U33) został wprowadzony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 20% w celu umożliwienia realizacji zarówno kubatury, jak i boisk sportowych na świeżym powietrzu. Ze względu na technologię wykonywania boisk wielofunkcyjnych, która nie pozwala na zastosowanie nawierzchni trawiastej (a zatem biologicznie czynnej), wskaźnik ten musi być odpowiednio dostosowany. Jednocześnie, jak w terenie 01-U33, możliwe jest wprowadzenie dodatkowych powierzchni zielonych na ścianach czy dachach obiektów kubaturowych.

4.4 Sprzeciw wobec ustalenia w projekcie planu terenów drogowych: 05-KD82

(ul. tzw. Zielony Bulwar) i 06-KD80 (projektowana ulica dojazdowa) w kontekście zwiększenia zanieczyszczenia powietrza hałasem oraz cząstkami PM_{2,5} i PM₅

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Przeprowadzone w trakcie prac projektowych analizy związane m.in. ze wzrostem poziomu emisji hałasu do środowiska zostały opracowane na podstawie analizy transportowej. W prognozie do projektu planu zaznaczono, że realizacja planowanych inwestycji wpłynie na wzrost uciążliwości akustycznych w granicach obszaru objętego projektem planu, a według obliczeń (które zostały wykonane w programie Cadna) może to spowodować wzrost hałasu wewnątrz terenu projektu planu. Nie przewiduje się jednak przekroczenia poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi na terenach mieszkaniowych. Ze względu na zwiększony ruch samochodowych w docelowym zagospodarowaniu, w zapisach planu dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nakazuje się zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm.

W rejonie obszaru objętego projektem planu, w odległości ok. 500 m od jego granic, zlokalizowany jest punkt pomiarowy zanieczyszczeń powietrza Fundacji Agencji Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej (ARMAAG). Na stacji tej dokonuje się pomiarów pyłu PM₁₀, z których wynika, że stan czystości powietrza w rejonie obszaru objętego projektem planu jest względnie dobry. Realizacja nowych dróg będzie miała wpływ na stan czystości powietrza w granicach obszaru objętego projektem planu oraz na terenach przyległych z uwagi na prognozowane zwiększenie ruchu samochodów, zwłaszcza po realizacji planowanej ulicy tzw. Zielony Bulwar.

Na etapie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji drogowej (w czasie opracowania projektu budowlanego) organ ochrony środowiska może ocenić konieczność wymogu sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, gdzie zostaną opracowane stosowne analizy w zakresie poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery czy też emisji hałasu do środowiska.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie wymagane ustawowo instytucje, w tym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku.

4.5 Sprzeciw wobec wyznaczenia ciągu pieszego w terenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej, biegnącego od terenów mieszkaniowych w kierunku hali widowiskowo-sportowej w kontekście możliwych uciążliwości powodowanych przez użytkowników hali oraz nowego zagospodarowania

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

jak do uwagi w pkt 3.2.

4.6 Wniosek o zmniejszenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie hali widowiskowo-sportowej

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

jak do uwagi w pkt 3.5.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/1407/22
Rady Miasta Gdańska
z dnia 24 listopada 2022 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr 05-KD82**, teren ulicy zbiorczej – odcinek projektowanej ulicy zbiorczej o przekroju dwie jezdnie dwa pasy ruchu z chodnikami, drogami rowerowymi wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 211 m.

2. **Karta terenu nr 06-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 258 m.

3. **Karta terenu nr 07-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 45 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/1407/22

Rady Miasta Gdańska

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę