

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa
Spichrzów rejon dawnego dworca Kłodno w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku nr 80, poz. 717, z 2004 roku nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005 roku nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087, z 2006 roku nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635, z 2007 roku nr 127, poz. 880, z 2008 roku nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413, z 2010 roku nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, nr 149, poz. 996, nr 155, poz. 1043) w związku z 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 2010 r. nr 130, poz. 871) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłodno w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1150) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 13,67 ha ograniczony:

- 1) od północy – ulicą Toruńską,
- 2) od wschodu – wschodnim nabrzeżem rzeki Nowa Motława,
- 3) od południa – ulicą Grodza Kamienna,
- 4) od zachodu – ulicami Dolna Brama, Pod Zrębem i zachodnim nabrzeżem rzeki Motława
jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** -
mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,
na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza.
Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub

w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 3) **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;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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.:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - szeregowa i łańcuchowa,
 - grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - pierzejowa,
 - pierzejowa ciągła,
 - zwarta zabudowa śródmiejska,

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

- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
 - a) z naturalnym oświetleniem - dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
 - b) powierzchnia co najmniej 50 m²,
 - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

- 8) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia.

Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 11) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozcłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 12) **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;

- 13) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 14) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 15) **stłup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 16) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 17) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **M23 zabudowa mieszkaniowa** - wszystkie formy;
- 2) **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. Zabudowa usługowa:

U33 zabudowa usługowa - komercyjna i publiczna z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw,
- 2) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

- 2) **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

4. Zieleń i wody:

- 1) **ZP62 zieleń urządzona** - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,
 - b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;
- 2) **WS01 wody powierzchniowe śródlądowe** - rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały z dopuszczeniem budowli związanych z turystyką i rekreacją, obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wodnej i szlaków wodnych;
- 3) **ZP/WS zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe.**
5. Komunikacja:
- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
 - 2) **KD81 ulice lokalne;**
 - 3) **KX wydzielone ciągi: piesze pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**
6. Na terenach transportu drogowego: KD i KX, o których mowa w ust. 5 pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.
7. Tereny infrastruktury technicznej:
- W wodociągi** - np.: ujęcia wody, zbiorniki wodociągowe, pompownie wodociągowe.
8. Inne przeznaczenia mieszane:
- KX/W tereny wydzielonych ciągów pieszych i wodociągów.**
- § 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
- 2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.
 - 4. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.
 - 5. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.
- § 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych,	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1±10%	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9	MIN. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3	MIN. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MAX 1	MIN. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 1	MIN. 0,1
8a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
8b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MAX 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,5
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX 32	MIN. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20	MIN. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie,	100 m ² pow.	MAX 5	MIN. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2,5	MIN. 1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 12	MIN. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 2
16.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 5	MIN. 4
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 15	MIN. 2
18.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni	1000 m ² pow.	MAX 20	MIN. 10
19.	Muzea duże powyżej 1000 m ²	1000 m ² pow.	MAX 20	MIN. 8
20.	Centra muzealne	1000 m ² pow.	MAX 20	MIN. 8
21.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 20% pow. użytkowej lub min. 20 m-c/	MIN. 8

			1000 m ² pow. użytkowej	
22.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
23.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,0	MIN. 6
24.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,5 lub MAX 4	MIN.4 lub MIN. 6
25.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 3	MIN. 3
26.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1	MIN. 0,1
27.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 1
28.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	MAX 2	0
29.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAX 4	MIN. 2
30.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAX 7	MIN. 4
31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAX 7	MIN. 1

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów.

1. Zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną.
2. Ustala się minimalną odległość równą 30 m między słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.
3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach: na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.
4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:
 - 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m², z zastrzeżeniem pkt 7;
 - 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
 - 3) zakaz przesłaniania szyldami otworów okiennych;
 - 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
 - 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
 - 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m²
 - 7) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
 - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,

- b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) budynków wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych;
- 4) wolnostojących budynków usługowych;
- 5) budynków użyteczności publicznej;
- 6) budynków technicznych;
- 7) budowli i obiektów inżynierskich;
- 8) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 9) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 10) ogrodzeń wpisanych do rejestru zabytków;
- 11) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 12) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- 1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący; Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków;
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;

5) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;

6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;

7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

4. Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 20 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 020.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,70 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) garaże boksowe;

3) salony samochodowe (z serwisem);

4) szpitale i domy opieki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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 i 12;

- 2) ciąg pieszy w północnej części terenu łączący teren wydzielonego ciągu pieszego – tzw. „Plac Wodny” (012-KX) z terenem ulicy Toruńskiej (015-KD81);
- 3) ciąg pieszy w środkowej części terenu łączący tzw. „Plac Wodny” o którym mowa w pkt 13 z terenem projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 7) w północnej części terenu, jak na rysunku planu, ustala się dominantę kompozycyjną, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 8) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków wzdłuż przestrzeni publicznych: terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (007-ZP/WS), ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 3 oraz na obowiązujących liniach zabudowy (od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), ulicy Toruńskiej (015-KD81) i tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w pkt 13));
- 9) poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów o maksymalnej wysokości do 1 m jedynie w celu wygrodzienia ogródków gastronomicznych;
- 10) wymóg lokalizacji usług w parterach na minimum 70% długości elewacji od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 11) wymóg lokalizacji usług w parterach na minimum 50% długości elewacji wzdłuż tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w pkt 13;
- 12) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w parterach na maksimum 30% długości elewacji wzdłuż tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w pkt 13;
- 13) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „e” ustala się ogólnodostępny plac o charakterze miejskim - fragment tzw. „Placu Wodnego”, będący integralną częścią tzw. „Placu Wodnego” (012-KX), z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 14) w elewacjach od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) i tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w pkt 13, należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru, zastosować materiały szlachetne: tynk, kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 15) w elewacjach dominanty kompozycyjnej, o której mowa w pkt 7 należy zastosować materiały szlachetne: tynk, kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 16) posadzkę tzw. „Placu Wodnego” należy starannie ukształtować z zastosowaniem elementów małej architektury takich jak ławki, śmietniki, fontanny, kwiatony, rzeźby itp. i oświetlenia, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 17) nawierzchnię ciągu, o którym mowa w pkt 2 należy wykonać z kamiennej kostki brukowej;

- 18) poziom wejść do budynków w pierzei wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy dostosować do poziomu chodnika z tolerancją do 0,15m;
- 19) dominanta kompozycyjna, o której mowa w pkt 7 nie może negatywnie wpływać na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 20) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 9, 14, 15, 16, 17.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 5,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: 12 m, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d” maksymalna: 21 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - c) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c” maksymalna: 23,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 24,0 m n.p.m.,
 - b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 26,0 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem §4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy:
 - a) zwarta zabudowa śródmiejska, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) pierzejowa wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 8) kształt dachu: dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a;

9) inne:

- a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,15 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań,
- b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b” jak na rysunku planu dopuszcza się zabudowę powyżej rzędnej 6,8 m n.p.m.,
- c) zakaz stosowania podcieni od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), ulicy Toruńskiej (015-KD81) i terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (007-ZP/WS),
- d) w kwartałach wydzielonych liniami zabudowy, jak na rysunku planu, należy nawiązać kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Toruńskiej (015-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0 miejsc postojowych; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.
 - b) ochronie podlega przebieg nabrzeża rzeki Motławy,
 - c) wykończenie nabrzeża Motławy należy wykonać z materiałów naturalnych (np. kamień, cegła, drewno);
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) dwa budynki mieszkalne przy ulicy Toruńskiej 14 ujęte w gminnej ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, rodzaj materiału elewacyjnego i kompozycja elewacji, rodzaj pokrycia dachu, materiał i forma detalu architektonicznego, forma i podziały stolarki okien i drzwi,
 - b) w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 8;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Toruńskiej (015-KD81) a także projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 oraz tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w ust. 6 pkt 13:

- 1) mała architektura:
 - a) dla ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3: dopuszcza się,
 - b) dla tzw. „Placu Wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 13: obowiązkowa, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 4, 5;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;

5) zieleni: dopuszcza się.

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 wymagającego przekształceń:

1) planowane działania:

- a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
- c) adaptacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo - usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a,
- d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uzyskanie nowego zainwestowania,
- c) wykształcenie nowych pierzei,
- d) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
- e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
- f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 jako ciągu pieszo – jezdni;

- 3) ustala się wspólne, spójne zagospodarowanie fragmentów tzw. „Placu Wodnego”, o których mowa w ust. 6 pkt 13 i §20 ust. 3;
- 4) na tzw. „Placu Wodnym” o którym mowa w ust. 6 pkt 13 dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych”, elementów wystawiennictwa plenerowego oraz obiektów związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wysokości zabudowy dla budynków urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie przestrzeni publicznych (w tym wzdłuż tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w ust. 6 pkt 13);
- 6) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Toruńskiej (015-KD81);
- 7) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 8) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 10) należy zapewnić dostępność drogową do terenu 012-KX;
- 11) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b” jak na rysunku planu zaleca się realizację zabudowy dopuszczanej w ust. 7 pkt 9 lit. b;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 - jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się lokalizowanie zjazdów z projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b” jak na rysunku planu;
- 4) zaleca się lokalizację usług w parterach od strony terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (007-ZP/WS), ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 i ulicy Toruńskiej (015-KD81);
- 5) w pierzei od strony terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (007-ZP/WS) zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosowanie materiałów szlachetnych: tynku, kamienia, klinkieru, drewna, szkła itp.;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno - inżynierskich i hydrogeologicznych;

- 8) zaleca się przed realizacją inwestycji wykonanie studium architektoniczno - krajobrazowego.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 2,92 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 2 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) salony samochodowe (z serwisem);
- 4) szpitale i domy opieki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 12;
- 2) ciąg pieszy w północno-środkowej części terenu łączący teren wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX/W) z terenem ulicy Toruńskiej (016-KD81);
- 3) w środkowej części terenu, w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „e” ciąg pieszo-jezdny oraz w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „f” ciąg pieszy, łączące teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) z terenem wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX/W), z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekt chroniony, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 7) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków wzdłuż przestrzeni publicznych: terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS), wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX/W), rzeki Nowa Motława (011-WS01), ciągów pieszo-jezdnych i pieszego, o których mowa w pkt 3 oraz na obowiązujących liniach zabudowy (od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) i ulicy Toruńskiej (016-KD81));

- 8) poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów o maksymalnej wysokości do 1 m jedynie w celu wygrodzienia ogródków gastronomicznych;
- 9) wymóg lokalizacji usług w parterach na minimum 70% długości elewacji od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) i wzdłuż wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX/W);
- 10) w elewacjach od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru, zastosować materiały szlachetne: tynk, kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 11) poziom wejść do budynków w pierzei wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy dostosować do poziomu chodnika z tolerancją do 0,15m;
- 12) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 8, 10.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
 - z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: 12 m z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4,
 - b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c”, „d” i „g” maksymalna: 21 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - c) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „e” i „f” maksymalna: 23 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c”, „d” i „g” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 24,0 m n.p.m.,
 - b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „e” i „f” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 26,0 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem §4 ust. 3;

7) formy zabudowy:

- a) zwarta zabudowa śródmiejska, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) pierzejowa wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);

8) kształt dachu: dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a;

9) inne:

- a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,15 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań,
- b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c” jak na rysunku planu dopuszcza się zabudowę powyżej rzędnej 6,8 m n.p.m.,
- c) zakaz stosowania podcieni od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), ulicy Toruńskiej (016-KD81), rzeki Nowa Motława (011-WS01), terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS),
- d) w kwartałach wydzielonych liniami zabudowy, jak na rysunku planu, należy nawiązać kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Toruńskiej (016-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0 miejsc postojowych; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) budynek przy ulicy Toruńskiej 18 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – ochronie podlegają historyczne: bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego i kompozycja elewacji, rodzaj pokrycia dachu, materiał i forma detalu architektonicznego, forma i podziały stolarki okien i drzwi,

b) w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 8;

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

3) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Toruńskiej (016-KD81) a także projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);

4) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

5) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych i ciągu pieszo-jezdnego, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 4, 5;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;

5) zieleni: dopuszcza się.

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 wymagającego przekształceń:

1) planowane działania:

- a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) rewaloryzacja istniejącego obiektu o wartościach kulturowych,
- c) adaptacja istniejącego obiektu o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo - usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a,
- d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uzyskanie nowego zainwestowania i atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
- c) wykształcenie nowych pierzei,
- d) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
- e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
- f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%;

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 w całości jako ciągu pieszo – jezdni;

- 3) dopuszcza się myjnie samochodowe w parkingu podziemnym;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wysokości zabudowy dla budynków urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie przestrzeni publicznych;
- 5) zakaz rozbudowy obiektu o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 6) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Toruńskiej (016-KD81);
- 7) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 8) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 10) należy zapewnić dostępność drogową do terenu 013-KX/W;
- 11) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c”, jak na rysunku planu, zaleca się realizację zabudowy dopuszczonej w ust. 7 pkt 9 lit. b;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych i pieszo-jezdnego, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 - jak na rysunku planu;
- 3) zalecany ciąg pieszy wzdłuż rzeki Nowej Motławy, w północnej części terenu łączący teren wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX/W) z terenem ulicy Toruńskiej (016-KD81);
- 4) zaleca się lokalizowanie zjazdów z projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c” jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się lokalizację usług w parterach od strony terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS) i ulicy Toruńskiej (016-KD81);
- 6) w elewacjach od strony terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS) zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosowanie materiałów szlachetnych: tynku, kamienia, klinkieru, drewna, szkła itp.;
- 7) drzewa zalecane do zachowania - jak na rysunku planu;
- 8) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 9) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno - inżynierskich i hydrogeologicznych;

- 10) zaleca się przed realizacją inwestycji wykonanie studium architektoniczno - krajobrazowego;
- 11) w południowej części terenu istniejąca gazowa stacja redukcyjno pomiarowa II stopnia.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP/WS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP/WS teren zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w §3 ust. 4 pkt 1, wód powierzchniowych śródlądowych WS01, o których mowa w §3 ust. 4 pkt 2 – odcinek planowanego kanału wodnego.

4. Funkcje wyłączone: obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

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 i 12;
- 2) ciąg pieszy łączący teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) z ciągiem pieszym ustalonym w pkt 3;
- 3) ciąg pieszy wzdłuż rzeki Nowa Motława łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 004-U33 z terenem 013-KX/W, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się rezygnację z bezpośredniego połączenia ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 3 z terenem 013-KX w przypadku zapewnienia połączenia z tym terenem poprzez ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 2 oraz taras przy południowo - wschodniej części budynku przy ulicy Toruńskiej 18D (w terenie 002-M/U32);
- 5) odcinek nowego kanału wodnego łączącego teren rzeki Motławy (010-WS01) z terenem rzeki Nowej Motławy (011-WS01);
- 6) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 7) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 8) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 pkt 3 uchwały.

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 Grodza Kamienna (020-KD81) poprzez teren 005-M/U31, od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) poprzez tereny 002-M/U32 i 005-M/U31;
- 2) parkingi na działce budowlanej objętej inwestycją;

- a) dla samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo;
 - 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:**
- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 6, 7, 8;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
 - 2) zachowanie minimum 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 7;
 - 5) zieleń: zgodnie z ust. 11.
- 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 wymagającego przekształceń:
- 1) planowane działania:

- a) uporządkowanie terenu, pielęgnacja istniejącej zieleni,
- b) realizacja i aranżacja przestrzeni publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią, małą architekturą, oświetleniem i ciągami pieszymi,
- c) możliwość budowy kanału wodnego;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
- c) poprawa stanu technicznego i funkcjonalności użytkowania infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 11, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
- 2) wykonanie kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 w technologii uniemożliwiającej zanieczyszczenie wód podziemnych w warstwie wodonośnej ujmowanej na ujęciach komunalnych;
- 3) dla kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 należy zapewnić parametry umożliwiające żeglugę jednostek pływających (w tym tramwajów wodnych);
- 4) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;

- 5) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zalecane lokalizacje ciągów pieszych o którym mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 jak na rysunku planu;
- 2) zalecany ciąg pieszy (lub pieszo-jezdny), jak na rysunku planu, łączący ciąg pieszo-jezdny ustalony w terenie 005-M/U31 z ciągiem pieszym ustalonym w ust. 6 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 3) do czasu realizacji kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 zaleca się zagospodarowanie terenu za pomocą zieleni urządzonej z oświetleniem i elementami aranżacji wodnej oraz małej architektury, takimi jak ławki, śmietniki, fontanny, kwiatony, rzeźby itp.
- 4) zaleca się dla projektowanej inwestycji kanału wodnego wykonanie badań hydrogeologicznych i hydrologicznych;
- 5) zalecana minimalna szerokość odcinka nowego kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5: 10,0 m;
- 6) zalecana minimalna głębokość odcinka nowego kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5: 2,4 m poniżej lustra wody;
- 7) zaleca się realizowanie obiektów zwodzonych nad kanałem wodnym, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 lub zachowanie pod tymi obiektami minimalnej wysokości w świetle 2,2m powyżej lustra wody;
- 8) w obrębie terenu możliwa lokalizacja fragmentu drenażowego ujęcia wody „Grodza Kamienna” (zalecana jak na rysunku planu) - zaleca się zachowanie dostępu eksploatacyjnego;
- 9) istniejąca gazowa stacja redukcyjno-pomiarowa II stopnia.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) salony samochodowe (z serwisem).

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7;

- 2) istniejący Młyn przy ulicy Grodza Kamienna wraz z Zespołem Śluzu Kamiennej, o którym mowa w ust. 16 pkt 3.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 i 12;
- 2) ciąg pieszy, częściowo wzdłuż rzeki Nowa Motława, łączący teren ulicy Grodza Kamienna (020-KD81) z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 003-ZP/WS, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rezygnację z realizacji części ciągu, o którym mowa w pkt 2 w przypadku zapewnienia jego połączenia z terenem ulicy Grodza Kamienna (020-KD81) poprzez teren 011-WS;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a i ust. 16 pkt 3;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9 lit. f, h, i, j.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- z zastrzeżeniem pkt 9 lit. d;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a, ust. 10 pkt 3 lit. a,
 - c) maksymalna w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: 6 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b, ust. 10 pkt 3 lit. a,
 - d) maksymalna na pozostałym obszarze: 11 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. c, ust. 10 pkt 3 lit. a oraz ust. 16 pkt 3;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem §4 ust. 3;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a oraz ust. 16 pkt 3;

9) inne:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 18,5 m n.p.m.,
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 8,0 m n.p.m.,
- c) na pozostałym obszarze maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 13,0 m n.p.m.,
- d) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, dopuszcza się jednokondygnacyjny łącznik, pełniący wyłącznie funkcję komunikacyjną, łączący Młyn, o którym mowa w ust. 16 pkt 3 z nową zabudową zlokalizowaną po południowej stronie budynku o wartościach kulturowych przy ulicy Grodza Kamienna 2, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a, z zastrzeżeniem lit. f, g,
- e) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” dopuszcza się nadbudowę głównego korpusu budynku o wartościach kulturowych przy ulicy Grodza Kamienna 2, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a przy zachowaniu formy dachu (kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych), z zastrzeżeniem lit. h, i,
- f) należy wprowadzić przeszklenia na minimum 70% długości powierzchni elewacji bocznych łącznika, o którym mowa w lit. d,
- g) przy realizacji łącznika, o którym mowa w lit. d należy wykorzystać historyczne otwory zachodniej elewacji Młyna, o którym mowa w ust. 16 pkt 3,
- h) należy wprowadzić przeszklenia na minimum 60% powierzchni każdej elewacji nadbudowy, o której mowa w lit. e,
- i) zakaz stosowania okładzin z blachy na elewacjach nadbudowy, o której mowa w lit. e,
- j) należy wprowadzić przeszklenia na minimum 50% powierzchni elewacji zachodniej dla nowej zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Grodza Kamienna (020-KD81);

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla samochodów osobowych: minimalnie - 0 miejsc postojowych; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6, 7;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) budynek przy ulicy Grodza Kamienna 2 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – ochronie podlegają historyczne: bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, kompozycja i wystrój elewacji, materiał i forma detalu architektonicznego, forma i podziały stolarki okien i drzwi, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9 lit. e,
 - b) w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 4, 5;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.

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 wymagającego przekształceń:

1) planowane działania:

a) remont oraz modernizacja istniejącego obiektu o wartościach kulturowych oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków, adaptacja na cele usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a i ust. 16 pkt 3,

b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,

b) uzyskanie nowego zainwestowania,

c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,

d) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,

e) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 11, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Młyn przy ulicy Grodza Kamienna wraz z Zespołem Śluzy Kamiennej – jak na rysunku planu - wpisany do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się rekonstrukcję Młyna, o którym mowa w ust. 16 pkt 3 i jego adaptację na współczesne cele usługowe;
- 3) zaleca się nadbudowę, o której mowa w ust. 7 pkt 9 lit. e z zastosowaniem nowoczesnych materiałów;
- 4) w wybranych pomieszczeniach zaleca się wyeksponowanie więźby dachowej budynku o wartościach kulturowych przy ulicy Grodza Kamienna 2, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 5) w przypadku wycinki drzew zaleca się posadzenie 5 nowych nasadzeń za 1 drzewo;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno - inżynierskich i hydrogeologicznych;
- 8) w obrębie terenu możliwa lokalizacja fragmentu drenazowego ujęcia wody „Grodza Kamienna” (zalecana jak na rysunku planu) - zaleca się zachowanie dostępu eksploatacyjnego.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 1,01 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) salony samochodowe (z serwisem);
- 4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, szpitale i domy opieki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

- 5) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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 i 12;
- 2) ciąg pieszo-jezdny, jak na rysunku planu, łączący teren ulicy Grodza Kamienna (020-KD81) z terenem zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 6) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków wzdłuż przestrzeni publicznych: terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS) oraz na obowiązujących liniach zabudowy (od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) i ulicy Grodza Kamienna (020-KD81));
- 7) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, poza obszarem wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów o maksymalnej wysokości do 1 m jedynie w celu wygrodzienia ogródków gastronomicznych;
- 8) wymóg lokalizacji usług w parterach na minimum 70% długości elewacji od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 9) w elewacjach od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru, zastosować materiały szlachetne: tynk, kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 10) w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, ustala się dominantę kompozycyjną, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 11) w elewacjach dominanty kompozycyjnej, o której mowa w pkt 10 należy zastosować materiały szlachetne: tynk, kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 12) poziom wejść do budynków w pierzei wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy dostosować do poziomu chodnika z tolerancją do 0,15m;
- 13) dominanta kompozycyjna, o której mowa w pkt 10 nie może negatywnie wpływać na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 14) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7, 9, 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:

- a) obowiązujące jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: maksymalna 60%,
 - c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 20 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: 30 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” minimalna: 0, maksymalna: 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,2,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” minimalna: 0, maksymalna: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” minimalna: 9 m, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” minimalna: nie ustala się,
 - c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” maksymalna: 17 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - d) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” maksymalna: 11 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 20,0 m n.p.m.,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 13,0 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem §4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: zwarta zabudowa śródmiejska, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) pierzejowa wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81),
- c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: bryły budynków jak istniejących obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;

8) kształt dachu:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego,
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: płaski, jak w istniejących obiektach o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;

9) inne:

- a) na terenie inwestycyjnym w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,15 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań,
- b) zakaz stosowania podcieni od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), ulicy Grodza Kamienna (020-KD81) i terenu zieleni urządzonej, planowanego kanału wodnego (003-ZP/WS),
- c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, w kwartale wydzielonym liniami zabudowy, jak na rysunku planu, należy nawiązać kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Grodza Kamienna (020-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0 miejsc postojowych; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) budynki przy ulicy Grodza Kamienna 2C, 2D, 2F, 2H, 2I ujęte w gminnej ewidencji zabytków – jak na rysunku planu – ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, rodzaj materiału elewacyjnego, kompozycja i wystrój elewacji, materiał i forma detalu architektonicznego, forma i podziały stolarki okien i drzwi,
 - b) w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;

5) zielen: dopuszcza się.

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 wymagającego przekształceń:

1) planowane działania:

- a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
- c) adaptacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo - usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a,
- d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uzyskanie nowego zainwestowania,
- c) uzupełnienie zespołu istniejącej zabudowy,
- d) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
- e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
- f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%;

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) dopuszcza się myjnie samochodowe w parkingu podziemnym;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wysokości zabudowy dla budynków urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie przestrzeni publicznych;
- 4) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 5) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych;
- 3) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” zaleca się przed realizacją inwestycji wykonanie studium architektoniczno - krajobrazowego;
- 4) w północnej części terenu istniejąca gazowa stacja redukcyjno pomiarowa II stopnia.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,66 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) salony samochodowe (z serwisem);
- 4) szpitale i domy opieki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;

- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na obiektach wskazanych w §6 ust. 3;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 5) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków wzdłuż przestrzeni publicznych: ulicy Dolna Brama (018-KD80) oraz na obowiązujących liniach zabudowy (od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), projektowanego odcinka ulicy Pod Zrębem (017-KD81) i ulicy Grodza Kamienna (019-KD80));
- 6) poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów o maksymalnej wysokości do 1 m jedynie w celu wygrodzenia ogródków gastronomicznych;
- 7) wymóg lokalizacji usług w parterach na minimum 70% długości elewacji od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 8) w elewacjach od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru, zastosować materiały szlachetne: tynk, kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 9) poziom wejść do budynków w pierzei wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) należy dostosować do poziomu chodnika z tolerancją do 0,15m;
- 10) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6, 8.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 4,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,4;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: 9 m, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
 - b) maksymalna: 17 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 20,0 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem §4 ust. 3;

7) formy zabudowy:

- a) zwarta zabudowa śródmiejska, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) pierzejowa wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);

8) kształt dachu: dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego;

9) inne:

- a) na terenie inwestycyjnym w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,15 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań,
- b) zakaz stosowania podcieni od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), ulicy Pod Zrębem (017-KD81), ulicy Dolna Brama (018-KD80) i ulicy Grodza Kamienna (019-KD80),
- c) w kwartale wydzielonym liniami zabudowy, jak na rysunku planu, należy nawiązać kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), od ulicy Pod Zrębem (017-KD81), od ulicy Dolna Brama (018-KD80), od ulicy Grodza Kamienna (019-KD80);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0 miejsc postojowych; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 4) 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 wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania:
 - a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uzyskanie nowego zainwestowania,
 - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 11, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) dopuszcza się myjnie samochodowe w parkingu podziemnym;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wysokości zabudowy dla budynków urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie przestrzeni publicznych;
- 4) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81);
- 5) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się przed realizacją inwestycji wykonanie studium architektoniczno - krajobrazowego.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-ZP/WS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP/WS teren zieleni urządzonej ZP62, o której mowa w §3 ust. 4 pkt 1, wód powierzchniowych śródlądowych WS01, o których mowa w §3 ust. 4 pkt 2 – planowany kanał wodny.

4. Funkcje wyłączone: obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

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 i 12;
- 2) ciąg pieszy łączący teren projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) z terenem wydzielonego ciągu pieszego tzw. „Placu Wodnego” (012-KX);
- 3) ciąg pieszy łączący teren ulicy Pod Zrębem (017-KD81) z terenem wydzielonego ciągu pieszego tzw. „Placu Wodnego” (012-KX);
- 4) odcinek nowego kanału wodnego łączącego teren rzeki Motławy (010-WS01) z terenem rzeki Nowa Motława (011-WS01);
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 7) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 pkt 3 uchwały.

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 Pod Zrębem (017-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81), od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) poprzez teren 001-M/U32;
- 2) parkingi na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo;
- 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:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 5, 6, 7;

- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) zachowanie minimum 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;
- 5) zieleni: zgodnie z ust. 11.

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 wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania:
 - a) uporządkowanie terenu, pielęgnacja istniejącej zieleni,
 - b) realizacja i aranżacja przestrzeni publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią, małą architekturą, oświetleniem i ciągami pieszymi,
 - c) możliwość budowy kanału wodnego;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - c) poprawa stanu technicznego i funkcjonalności użytkowania infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
- 2) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 3) wykonanie kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 w technologii uniemożliwiającej zanieczyszczenie wód podziemnych w warstwie wodonośnej ujmowanej na ujęciach komunalnych;
- 4) dla kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 należy zapewnić parametry umożliwiające żeglugę jednostek pływających (w tym tramwajów wodnych);
- 5) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 jak na rysunku planu;
- 2) do czasu realizacji kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 zaleca się zagospodarowanie terenu za pomocą zieleni urządzonej z oświetleniem i elementami aranżacji wodnej oraz małej architektury, takimi jak ławki, śmietniki, fontanny, kwiatony, rzeźby itp.;
- 3) zalecana minimalna szerokość odcinka nowego kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4: 10,0 m;
- 4) zalecana minimalna głębokość odcinka nowego kanału wodnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4: 2,4 m poniżej lustra wody;
- 5) zaleca się realizowanie obiektów zwodzonych nad kanałem wodnym, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 lub zachowanie pod tymi obiektami minimalnej wysokości w świetle 2,2m powyżej lustra wody;
- 6) zaleca się dla projektowanej inwestycji kanału wodnego wykonanie badań hydrogeologicznych i hydrologicznych.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. **Numer terenu:** 008.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,44 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 teren zieleni urządzonej z przystankiem tramwaju wodnego.
4. **Funkcje wyłączone:** obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
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 i 12;
 - 2) ciąg pieszy łączący teren ulicy Pod Zrębem (017-KD81) z ulicą Toruńską (poza granicami planu) i łączący się z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 009-M/U31;
 - 3) wlot ciągu pieszego łączącego ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 2 z terenem poza zachodnią granicą planu;
 - 4) zakaz lokalizacji nośników reklam;
 - 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
 - 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 pkt 3 uchwały.
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 Toruńskiej (015-KD81 i poza granicami planu), od ulicy Pod Zrębem (017-KD81);
 - 2) parkingi na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo;
 - 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:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia - jak na rysunku planu. Wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację. Dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu zgodnego z siedliskiem lub wycinkę pojedynczych drzew w celu realizacji ciągu pieszego lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie minimum 60% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
- 5) zieleni: zgodnie z ust. 11.

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:
 - a) uporządkowanie terenu, pielęgnacja istniejącej zieleni,
 - b) realizacja i aranżacja przestrzeni publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią, małą architekturą, oświetleniem i ciągami pieszymi;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,

c) poprawa stanu technicznego i funkcjonalności użytkowania infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 11, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
- 2) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 2) zalecana lokalizacja wlotu ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 - jak na rysunku planu;
- 3) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,9 m – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) salony samochodowe (z serwisem).

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy ustalony w terenie 008-ZP62 z ulicą Żabi Kruk (poza granicami planu);
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a, b, ust. 16 pkt 3, 4;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 9 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, ust. 10 pkt 3 lit. a oraz ust. 16 pkt 3 i 4;
- 6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 12,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a oraz ust. 16 pkt 3 i 4,
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem §4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a, ust. 16 pkt 3 i 4.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Pod Zrębem (017-KD81), od ulicy Żabi Kruk (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0 miejsc postojowych; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały;
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 3, 4, 5, 6;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

- a) budynek przy ulicy Żabi Kruk 17 ujęty w gminnej ewidencji zabytków - jak na rysunku planu – ochronie podlegają historyczne: bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji, istniejący materiał i forma detalu architektonicznego, forma i podziały stolarki okien i drzwi, historyczne wyposażenie wnętrz; w przypadku ubytku detalu architektonicznego i wystroju elewacji należy go odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących,
- b) historyczne ogrodzenie posesji przy ulicy Pod Zrębem 9 oznaczone na rysunku planu do zachowania,
- c) w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej vegetacji.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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:

- a) realizacja nowej zabudowy usługowej,
- b) remont oraz adaptacja na cele usługowe lub mieszkaniowe istniejących obiektów o wartościach kulturowych oraz wpisanych do rejestru zabytków, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. a, ust. 16 pkt 3 i 4,
- c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uzyskanie nowego zainwestowania,

- c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
 - d) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - e) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 11, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) baszta Pod Zrębem przy ulicy Żabi Kruk 15 – jak na rysunku planu - wpisana do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budynek mieszkalny przy ulicy Pod Zrębem 9 – jak na rysunku planu - wpisany do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) zakaz rozbudowy obiektu o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. a;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) drzewa zalecane do zachowania jak na rysunku planu;
- 3) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu;

- 4) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,9 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-WS01 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. **Numer terenu:** 010.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,36 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** WS01 teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Motława.
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. 10 i 12;
 - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
 - 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1.
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: poprzez tereny przyległe;
 - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
 - 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:**
 - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3,
 - b) ochronie podlega przebieg nabrzeża rzeki Motławy z uwzględnieniem planowanego kanału wodnego, o którym mowa w §15 ust. 3,
 - c) wykończenie nabrzeża Motławy należy wykonać z materiałów naturalnych (np. kamień, cegła, drewno);
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace związane z czyszczeniem koryta rzeki Motławy, wzmacnianiem brzegów itp. muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
 - 5) zielen: dopuszcza się.
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: nie ustala się;
 - 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
 - 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 10, 12 i 16.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-WS01 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

- 1. Numer terenu:** 011.
- 2. Powierzchnia terenu:** 1,04 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** WS01 teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Nowa Motława.
- 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. 12;
 - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
 - 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1 oraz na obiekt chroniony, o którym mowa w ust. 16 pkt 3.
- 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 drogową: poprzez tereny przyległe;
 - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: nie dotyczy;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
 - 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:**
 - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3;

- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace związane z czyszczeniem koryta rzeki Nowej Motławy, wzmacnianiem brzegów itp. muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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: nie ustala się;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 12 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zespół Śluzy Kamiennej przy ulicy Grodza Kamienna – jak na rysunku planu - wpisany do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację kładki pieszej, wzdłuż wschodniej ściany Młyna przy ulicy Grodza Kamienna łączącej ciąg pieszy ustalony w terenie 004-U33 (§12 ust. 6 pkt 2) z terenem ulicy Grodza Kamienna (020-KD81).

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

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,24 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszego urządzony jako część ogólnodostępnego placu o charakterze miejskim – fragment tzw. „Placu Wodnego”.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowo-reklamowych, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 4) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości do 1 m jedynie w celu wygrodzenia ogródków gastronomicznych, o których mowa w ust. 17 pkt 1;
- 5) posadzkę placu należy starannie ukształtować z zastosowaniem elementów małej architektury takich jak ławki, śmietniki, fontanny, kwiatony, rzeźby itp. i oświetlenia, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 pkt 3, 4 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 4, 5, 6.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0 % powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: w przypadku realizacji parkingu podziemnego minimalna: 0, maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem §4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Toruńskiej (015-KD81) poprzez teren 001-M/U32, od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) poprzez teren 001-M/U32;

- 2) parkingi na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6,
 - b) ochronie podlega przebieg nabrzeża rzeki Motławy,
 - c) wykończenie nabrzeża Motławy należy wykonać z materiałów naturalnych (np. kamień, cegła, drewno);
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: obowiązkowa, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5 i ust. 17 pkt 4;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1, 2 i 3;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i §4 ust. 3;
 - 5) zieleni: dopuszcza się.
- 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 wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania: realizacja i aranżacja przestrzeni publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią, małą architekturą, oświetleniem i ciągami pieszymi;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wystawiennictwa plenerowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 4) ustala się wspólne, spójne zagospodarowanie fragmentów tzw. „Placu Wodnego”, o których mowa w ust. 3 i §9 ust. 6 pkt 13;
- 5) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-KX/W MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX/W teren wydzielonego ciągu pieszego KX, o którym mowa w §3 ust. 5 pkt 3 i wodociągów W, o których mowa w §3 ust. 7 – nabrzeże rzeki Nowa Motława.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12;
- 2) należy zapewnić połączenie piesze pomiędzy ciągiem pieszym ustalonym w terenie 002-M/U32 (§10 ust. 6 pkt 2) i ciągiem pieszym ustalonym w terenie 003-ZP/WS (§11 ust. 6 pkt 3), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rezygnację z bezpośredniego połączenia, o którym mowa w pkt 2 w przypadku zapewnienia powiązania z ciągiem pieszym ustalonym w terenie 003-ZP/WS (§11 ust. 6 pkt 3) poprzez taras przy południowo - wschodniej części budynku przy ulicy Toruńskiej 18D (w terenie 002-M/U32) i ciąg pieszy ustalony w terenie 003-ZP/WS (§11 ust. 6 pkt 2);
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 6) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości do 1 m w celu wygrodzenia ogródków gastronomicznych, o których mowa w ust. 17 pkt 1 oraz ogrodzenia związane z ujęciem, o którym mowa w ust. 18;
- 7) należy zastosować elementy małej architektury takie jak ławki, śmietniki i oświetlenie;
- 8) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 pkt 3, 4 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 6, 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem §4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: 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 Toruńskiej (016-KD81) poprzez teren 002-M/U32, od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) poprzez teren 002-M/U32;

- 2) parkingi na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5, 6, 7, 8;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: obowiązkowa, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 7;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
 - 5) zieleń: obowiązkowa.
- 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 wymagającego przekształceń:

- 1) realizacja i aranżacja przestrzeni publicznych i półpublicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią, małą architekturą, oświetleniem i ciągami pieszymi;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 12, 16 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków gastronomicznych”;
- 2) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczające przed falą zwrotną;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: możliwa lokalizacja terenu ochrony bezpośredniej wraz z fragmentem planowanego drenażowego ujęcia wody „Grodza Kamienna” (zalecana jak na rysunku planu) - zaleca się zachowanie dostępu eksploatacyjnego.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 014.

2. Powierzchnia terenu: 1,20 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 2.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 23 m do 44 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa tramwajowa, trasa rowerowa na odcinku od ulicy Toruńskiej (015-KD81 i 016-KD81) do ulicy Pod Zrębem (017-KD81).

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Toruńską (015-KD81 i 016-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Pod Zrębem (017-KD81).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** poza obszarem wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" wprowadzenie nowych zadrzewień tworzących aleję drzew rozszerzającą się w kierunku południowym, równoległą do linii rozgraniczających terenu ulicy.

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**

teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania:
 - a) budowa nowej ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
 - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 10, 12 i 13.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatkach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b i §4 ust. 3,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1 oraz na obszar chroniony, o którym mowa w ust. 12 pkt 3;
- 5) zielen: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako bastion Żubr wraz z zespołem bastionów holenderskich Dolnego Miasta - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się przekrój terenu ulicy bez wydzielonej jezdni, trasy tramwajowej, chodników i trasy rowerowej;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", pod projektowaną ulicą tzw. Nową Chmielną - teren zieleni urządzonej, odcinek nowego kanału wodnego łączącego teren rzeki Motławy (010-WS01) z terenem rzeki Nowa Motława (011-WS01);
- 3) wykonanie kanału wodnego, o którym mowa w pkt 2, w technologii uniemożliwiającej zanieczyszczenie wód podziemnych w warstwie wodonośnej ujmowanej na ujęciach komunalnych;

- 4) dla kanału wodnego, o którym mowa w pkt 2 należy zapewnić parametry umożliwiające żeglugę jednostek pływających (w tym tramwajów wodnych);
- 5) miejsca postojowe dla samochodów należy zorganizować w postaci zatok równoległych do jezdni projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w postaci zatok prostokątnych lub ukośnych w stosunku do jezdni projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej;
- 7) ustala się minimalną szerokość chodników na 3,5m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się lokalne zwężenie szerokości chodników do 2 m w północnej części terenu;
- 9) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zalecana minimalna szerokość odcinka nowego kanału wodnego, o którym mowa w ust. 13 pkt 2: 10,0 m;
- 2) zalecana minimalna głębokość odcinka nowego kanału wodnego, o którym mowa w ust. 13 pkt 2: 2,4 m poniżej lustra wody;
- 3) zaleca się realizowanie obiektu zwodzonego nad kanałem wodnym, o którym mowa w ust. 13 pkt 2 lub zachowanie pod tym obiektem minimalnej wysokości w świetle 2,2m powyżej lustra wody;
- 4) zaleca się dla projektowanej inwestycji kanału wodnego wykonanie badań hydrogeologicznych i hydrologicznych.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 015.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD81 teren ulicy lokalnej – fragment ulicy Toruńskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 4,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Chmielną (014-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Rzeźnicką (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicami obszaru wymagającego przekształceń - jak na rysunku planu:

- 1) planowane działania: nie ustala się;
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 10, 12 i 13.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatkach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) dopuszcza się most zwodzony;
- 2) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Toruńskiej - poza granicami planu, o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący kanał rzeki Motławy.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 016.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD81 teren ulicy lokalnej – fragment ulicy Toruńskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13 pkt 2.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: : poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Chmielną (014-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Łąkową (poza granicami planu).

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

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

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

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

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

teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń - jak na rysunku planu:

1) planowane działania: nie ustala się;

2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;

3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 10, 12 i 13.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały,

b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatkach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1;

5) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się most zwodzony;
- 2) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Toruńskiej - poza granicami planu, o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 017.

2. Powierzchnia terenu: 0,46 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Pod Zrębem i odcinek ulicy projektowanej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 27 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa na odcinku od projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) do ulicy Dolna Brama (018-KD80).

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Chmielną (014-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Dolna Brama (018-KD80).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b,
 - b) ochronie podlegają historyczne: przebieg i nawierzchnia ulicy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (w części zachodniej) oraz granicami obszaru wymagającego przekształceń (w części wschodniej) – jak na rysunku planu:

1) planowane działania:

- a) modernizacja przestrzeni ulicy,
- b) budowa nowego odcinka ulicy,
- c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
- c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
- d) uporządkowanie przestrzeni publicznych;

3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 6, 7, 10, 12 i 13.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały,
- b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatkach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;

4) urządzenia techniczne:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1;

5) zielen: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy zorganizować w postaci zatok równoległych do jezdni ulicy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w postaci zatok prostopadłych lub ukośnych w stosunku do jezdni ulicy;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 018-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 018.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD80 teren ulicy dojazdowej – ulica Dolna Brama.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 17 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Pod Zrębem (017-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Grodza Kamienna (019-KD80).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b,
 - b) ochronie podlegają historyczne: przebieg i nawierzchnia ulicy;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
- 8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**
- teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń:
- 1) planowane działania:
 - a) modernizacja przestrzeni ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
 - d) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 6, 7, 10 i 12.
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;
 - 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1;

5) zieleni: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

§ 27. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 019-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 019.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Grodza Kamienna.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 m do 20 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Dolna Brama (018-KD80), poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Chmielną (014-KD81).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b,
 - b) ochronie podlegają historyczne: przebieg i nawierzchnia ulicy;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
- 8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**
- teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń:
- 1) planowane działania:
 - a) modernizacja przestrzeni ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
 - d) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 6, 7, 10 i 12.
- 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;
 - 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1 oraz na obszar chroniony, o którym mowa w ust. 12 pkt 3;

5) zielen: dopuszcza się;

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu – jak na rysunku planu - położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako bastion Żubr wraz z zespołem bastionów holenderskich Dolnego Miasta – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

§ 28. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 020-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1150

1. Numer terenu: 020.

2. Powierzchnia terenu: 0,38 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Grodza Kamienna.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 19 m do 28 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową Chmielną (014-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Zieloną (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2 i pkt 4 lit. b,
 - b) ochronie podlegają historyczne: przebieg i nawierzchnia ulicy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicami obszaru wymagającego przekształceń - jak na rysunku planu:

- 1) planowane działania:
 - a) modernizacja przestrzeni ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
 - d) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) parametry ulicy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 6, 10 i 12.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z §6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych i nośników reklam na wiatkach przystankowych wskazanych w §6 ust. 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 6;
- 4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1 oraz na obszary chronione, o których mowa w ust. 12 pkt 3 i 4;

5) zielen: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół Śluzy Kamiennej przy ulicy Grodza Kamienna – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako bastion Żubr wraz z zespołem bastionów holenderskich Dolnego Miasta – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza południową granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: w obrębie terenu przewidywany fragment drenażowego ujęcia wody „Grodza Kamienna” o zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu.

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

1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłодно 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).

§ 30. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XLIX/1463/2002 z dnia 23 maja 2002 r., Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 44 , poz. 1049 z dnia 5 lipca 2002 r.).

§ 31. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

z dnia.....2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłодно w mieście Gdańsku w mieście Gdańsku był wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2016 roku do 1 marca 2016 roku, w dniach od 2 maja 2016 roku do 2 czerwca 2016 roku oraz w dniach od 1 września 2016 do 30 września 2016 r.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2016 roku do 1 marca 2016 roku w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wniesli:

I. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. z siedzibą w Gdyni - pismo z dnia 02.02.2015r., który:

- 1) dla terenów 001-M/U32, 002-M/U32, 005-M/U31 oraz 006-M/U31 wnosi o modyfikację zapisu ust. 6, dotyczącego grodzienia poza liniami zabudowy, jak poniżej: „poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów o maksymalnej wysokości do 1 m jedynie w celu wygrodzienia ogródków przydomowych i gastronomicznych.”

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Linie zabudowy wyznaczają kwartały wewnątrz których mogą znaleźć się przestrzenie półpubliczne i prywatne (w tym ogródki przydomowe). Obszary poza liniami zabudowy powinny mieć charakter półpubliczny bądź publiczny. Lokalizacja ogródków przydomowych w zwartej zabudowie śródmiejskiej nie ma uzasadnienia, szczególnie na zewnątrz kwartałów. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), istotnym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej dla terenów Wyspy Spichrzów będzie realizacja wysokostandardowej zabudowy mieszkaniowej, wykorzystująca walory miejsca i budująca prawidłową tkankę miejską (SUiKZP str. 92). Wygrozione ogródki przydomowe nie sprzyjają kształtowaniu się zabudowy śródmiejskiej i nie zapewniają właściwej jakości tkanki miejskiej. Zagospodarowanie takie może ograniczać dostępność półpublicznych przestrzeni międzykwartałowych, a także wprowadzać chaos przestrzenny, zważywszy, że każdy ogródek mógłby być zagospodarowany inaczej, wg upodobania właściciela. Zasadnym jest aby cały teren tworzył spójną całość.

- 2) dla terenów 001-M/U32, 002-M/U32, 005-M/U31 oraz 006-M/U31 wnosi o modyfikację zapisów dotyczących położenia terenów w strefie śródmiejskiej, jak poniżej: „teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących: dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przesłaniania budynków oraz czasu nasłonecznienia mieszkań”, powołując się na ustaloną w kartach terenów formę zabudowy: „zwarta zabudowa śródmiejska”.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zapis dotyczący położenia terenów w strefie śródmiejskiej zawarty w ust. 11 kart terenów (zasady ochrony środowiska i przyrody) odnosi się wyłącznie do przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, co pozwala na określenie warunków realizacji obiektów w aspekcie ochrony akustycznej. Projekt planu przeznacza tereny 001, 002, 005 i 006 na funkcje mieszkaniowe i usługowe. Funkcja mieszkaniowa oraz niektóre funkcje usługowe (szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży) są funkcjami chronionymi akustycznie. Powyższy przepis będzie miał zastosowanie jedynie w przypadku ich lokalizacji. W takiej sytuacji dopuszczony poziom hałasu będzie wynikał z normy akustycznej dla „strefy śródmiejskiej”. Cały obszar planu jest położony w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU), a w ust. 7 pkt 7 kart terenów ustala się formy zabudowy jako zwartą zabudowę śródmiejską. Zatem przepisy dotyczące przesłaniania budynków oraz czasu nasłonecznienia, wynikające z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stosuje się jak dla zabudowy śródmiejskiej i nie ma potrzeby umieszczania dodatkowych, nie dotyczących ustaleń przyrodniczych, zapisów w ust. 11 kart terenów.

3) Dla terenów 001-M/U32, 002-M/U32, 005-M/U31 oraz 006-M/U31 wnosi o dodanie w kartach terenów zapisów umożliwiających zaliczenie do rekreacyjnej zieleni przydomowej powierzchni rekreacyjnych do fitnessu, o cechach:

- o powierzchni nieprzekraczającej 10% wymaganej na terenie rekreacyjnej zieleni przydomowej,
 - wyposażonych w urządzenia sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - dostępnych dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu;
- oraz wspólne bilansowanie powierzchni wymaganej na terenie rekreacyjnej zieleni przydomowej w obrębie jednego założenia inwestycyjnego na jednym terenie.

Uwaga częściowo uwzględniona

Częściowe uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ze względu na zakładany, śródmiejski charakter zabudowy tej części Wyspy Spichrzów ustalono niższy ($0,15\text{m}^2$ na 1m^2 powierzchni mieszkań) współczynnik rekreacyjnej zieleni przydomowej. W takich przypadkach często stosuje się definicję rekreacyjnej zieleni przydomowej dla szczególnych uwarunkowań, której brzmienie jest następujące:

rekreacyjna zielen przydomowa dla szczególnych uwarunkowań – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) z naturalnym oświetleniem - dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
- b) powierzchnia co najmniej 50m^2 ,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,

- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna).

Nie ma przeciwwskazań, by również w tym planie zastosować taką definicję (przy pozostawieniu wymaganego wskaźnika). Umożliwi to realizację półpublicznych przestrzeni służących mieszkańcom również w kubaturze (np. w postaci siłowni), pod warunkiem zapewnienia dostępności wszystkim mieszkańcom obsługiwanego terenu, naturalnego oświetlenia i powiązania z odpowiedniej wielkości zielenią.

- 4) Dla terenu 001-M/U32 wnosi o doprecyzowanie zapisu ust. 6 pkt. 8, jak poniżej: „zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków, na obowiązującej linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych (w tym wzdłuż tzw. „Placu Wodnego”, o którym mowa w pkt 13)

Uwaga częściowo uwzględniona

Częściowe uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ślepe ściany wydzielające kondygnacje parkingowe w parterze wzdłuż przestrzeni publicznych obniżają komfort użytkujących te przestrzenie. Ma to szczególne znaczenie dla najważniejszych przestrzeni publicznych, gdzie istotne jest wykreowanie atrakcyjnie zaaranżowanych miejsc. Dlatego w projekcie planu, zostaną doprecyzowane najistotniejsze przestrzenie publiczne wzdłuż których obowiązywał będzie zakaz lokalizacji parkingów w parterach (tereny drogowe, tzw. „Plac Wodny”, ciąg pieszy wzdłuż Nowej Motławy (013-KX/W), tereny 003 i 007-ZP/WS, powiązanie pomiędzy tzw. „Placem Wodnym” i ciągiem pieszym wzdłuż Nowej Motławy w środkowej części terenów 001 i 002-M/U32). W planie ustali się zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków wzdłuż wskazanych, ważnych przestrzeni publicznych oraz na obowiązujących liniach zabudowy od strony ulic tzw. Nowej Chmielnej, Toruńskiej oraz tzw. Placu Wodnego, co częściowo uwzględnia uwagę.

- 5) Dla terenów 003-ZP/WS oraz 007-ZP/WS wnosi o wykreślenie ustaleń ust. 12 pkt 4 i 5 dotyczących minimalnych gabarytów kanału, które powinny zostać odpowiednio ustalone na etapie projektu.

Uwaga uwzględniona

II. „CEZAL” S.A. Centrum Zaopatrzenia Medycznego z siedzibą we Wrocławiu - pismo z dnia 15.02.2016r., które:

- 6) Wnosi o wyłączenie działek nr 277 i 278 (obręb 99) z wymogu zawartego w § 9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pkt 7): *zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych.*

Składający uwagę motywuje ją następująco: działki 277 i 278 (obręb 99) są otoczone przestrzeniami publicznymi ze wszystkich stron. Powyższy zapis praktycznie uniemożliwia realizację części programu parkingowego w parterze, co w połączeniu z faktem wysokiego poziomu wód gruntowych może zablokować możliwość przyszłego zainwestowania na przedmiotowych działkach.

Uwaga częściowo uwzględniona

Częściowe uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ślepe ściany wydzielające kondygnacje parkingowe w parterze wzdłuż przestrzeni publicznych obniżają komfort użytkowników te przestrzenie. Ma to szczególne znaczenie dla najważniejszych przestrzeni publicznych (m.in. ulic, ważniejszych ciągów pieszych), gdzie istotne jest wykreowanie atrakcyjnie zaaranżowanych miejsc. Dlatego w projekcie planu, zostaną doprecyzowane najistotniejsze przestrzenie publiczne wzdłuż których obowiązywał będzie zakaz lokalizacji parkingów w parterach. Uzasadnione jest pozostawienie takich zapisów m.in. od strony ulic Toruńskiej i wzdłuż Nowej Motławy. Teren należący do Spółki jest otoczony z każdej strony przestrzeniami publicznymi. Nie ma konieczności zakazywania parkingów wzdłuż krótkiego odcinka ciągu pieszego ustalonego pomiędzy budynkiem o wartościach kulturowych przy ulicy Toruńskiej 18 a terenem CEZAL-u, a także przy północnej linii rozgraniczającej terenu 013-KX/W. Istotne jest zapewnienie wysokiego standardu ciągłej przestrzeni publicznej, bez parkingów w parterach, wzdłuż całego kanału Nowej Motławy (teren 013-KX/W i ciąg pieszy ustalony przy Nowej Motławie w terenie 002-M/U32), a także wzdłuż ulicy Toruńskiej (m.in. 016-KD80), gdzie powinny zostać urządzone najważniejsze przestrzenie dla użytkowników tego terenu.

- 7) Wnosi o wyłączenie działek nr 277 i 278 (obręb 99) z wymogu zawartego w §9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pkt 9): *realizacji usług w parterach na minimum 70% od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej (014-KD81) i wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX/W).*

Składający uwagę uzasadnia ją następująco: dla działek nr 277 i 278 (obręb 99) wymóg odnosi się do wydzielonego ciągu pieszego i wodociągów (013-KX-W). Jednocześnie istniejące rzędne działki znajdują się 1,5-2,0 m powyżej tego ciągu pieszego. W ocenie składającego uwagę lokalizacja usług w tej sytuacji jest bezcelowa.

Uwaga uwzględniona

- 8) Wnosi o zmianę obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Toruńskiej na nieprzekraczalną bądź zmianę definicji obowiązującej linii zabudowy uwzględniając zmniejszenie powierzchni elewacji budynku, która musi być usytuowana na linii zabudowy do 50% (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 1). Składający uwagę uzasadnia ją następująco: ze względu na północno-wschodnią ekspozycję elewacji od strony ul. Toruńskiej zapewnienie odpowiedniego doświetlenia będzie w znacznym stopniu utrudnione. Ponadto uzasadnionym przestrzennie zabiegiem projektowym może być skierowanie ruchu pieszego z ul. Toruńskiej na ciąg pieszy planowany nad Nową Motławą poprzez załamanie elewacji północno-wschodniej budynku w kierunku południowym.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obowiązująca linia zabudowy nie obliguje inwestora do realizacji budynku na całej jej długości na jego działce. Dotyczy jedynie elewacji realizowanej od strony ulicy Toruńskiej, której przynajmniej 80% powierzchni musi być usytuowane na tej linii. Możliwa jest zatem sytuacja, w której, ze względu na szerokość budynku, zabudowa powstanie na 50% długości obowiązującej linii zabudowy. Jednocześnie, ze względu na

uciażliwości akustyczne od strony ulicy Toruńskiej wskazane byłoby, aby wzdłuż tej ulicy powstała zabudowa, jak najbardziej ciągła, ekranująca tereny położone głębiej i poprawiająca warunki zamieszkiwania w tym obszarze. Nie ma też uzasadnienia wprowadzanie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż istotne jest utrzymanie jednej, spójnej z już istniejącymi obiektami przy ulicy Toruńskiej, linii zabudowy.

- 9) Wnosi o dopuszczenie zabudowy kondygnacją podziemną do południowo-zachodniej granicy działki nr 277 (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 1). Składający uwagę uzasadnia ją następująco: na w/w granicy działki znajduje się istniejący mur oporowy o wysokości ok. 2 m oraz podwyższony plac manewrowy. Wykorzystanie jej obecnej tektoniki na kondygnację podziemną pozwoli uniknąć kosztownego posadowienia budynku poniżej poziomu wód gruntowych.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wniosek o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu umożliwienia realizacji kondygnacji podziemnej na zachodniej granicy działki nie ma uzasadnienia gdyż maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych obiektów budowlanych. Zatem w planie nie ma ograniczenia co do lokalizacji kondygnacji podziemnej (zagłębionej ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu). Dopuszczenie w tym miejscu realizacji kondygnacji mniej zagłębionej (nadziemnej) np. o wysokości 2m zaburzyłoby kompozycję zabudowy ograniczonej maksymalnymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i mogłoby wprowadzić element wywołujący dysonans w strukturze urbanistycznej w tym rejonie.

- 10) Wnosi o zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 60% do 80% (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 2). Składający uwagę uzasadnia ją następująco: ze względu na różnice zabudowanego terenu w postaci podjazdów i murów oporowych utrudnione jest definiowanie powierzchni zabudowy, zaś skomplikowane warunki wodne ograniczają w znacznym stopniu kształtowanie nowej zabudowy. Powiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy pozwoli na wyniesienie powyżej terenu kondygnacji podziemnej, która zapewni odpowiednią liczbę miejsc postojowych - wynikającą z w/w planu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Parametry zabudowy (w tym wielkość powierzchni zabudowy) zostały dokładnie przeanalizowane w kontekście zagospodarowania całej Wyspy Spichrzów. Przyjęto zasadę, że parametry stopniowo zmniejszają się w kierunku południowym. Na północ od ulicy Toruńskiej, w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej (z 2008 roku) w terenie 007-M/U31 jest ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy 60%. Zatem dla terenów położonych na południe od ulicy Toruńskiej powierzchnia zabudowy nie może być wyższa niż 60%. Ustalona powierzchnia zabudowy – maksymalna 60% nie pogarsza też możliwości inwestycyjnych na działce CEZAL-u. W obecnie obowiązującym miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (z 2002 roku) jest ustalona taka sama maksymalna powierzchnia zabudowy. Należy wziąć również pod uwagę fakt, iż pomijając powyższe, nie ma możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy wyłącznie na działce CEZAL-u. Składający uwagę uzasadnia to utrudnionym inwestowaniem na jego działce, związanym ze skomplikowanymi warunkami wodnymi. Jednak wg mapy stosunków wodnych, warunki gruntowo – wodne na działce CEZAL-u nie są złe. Poziom występowania wód gruntowych wynosi od 1 do 2m pod powierzchnią terenu i jest taki sam dla prawie całego obszaru Wyspy Spichrzów pomiędzy ulicami Toruńską i Pod Zrębem. Zwiększanie powierzchni zabudowy wymusiłoby podwyższenie tego wskaźnika dla całego terenu 002 w związku z koniecznością równego traktowania wszystkich właścicieli gruntów.

Ponadto teren 002-M/U32 przeznaczony jest (w projekcie planu) pod zabudowę mieszkaniowo - usługową. W celu zapewnienia odpowiednich standardów dla ewentualnej, planowanej zabudowy mieszkaniowej maksymalny procent pokrycia działki zabudową wynosi 60%. Ideą tych ustaleń jest zapewnienie przyszłym mieszkańcom tej części miasta odpowiednich warunków zamieszkiwania poprzez możliwość wprowadzenia m.in. zieleni przydomowej, rekreacyjnej, wypoczynkowej. Zwiększenie powierzchni zabudowy kosztem zieleni biologicznie czynnej (ustalonej w projekcie planu na minimum 20% powierzchni działki) wobec powyższego nie ma uzasadnienia. Maksymalna powierzchnia zabudowy 60% jest optymalna dla projektowanej na tym obszarze zabudowy śródmiejskiej i nie ma przesłanek kompozycyjno-urbanistycznych uzasadniających jej zwiększenie.

- 11) Wnosi o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla działek nr 277 i 278 (obręb 99) do 15%. (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 3). Uzasadnia to następująco: współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ogranicza w dużym stopniu możliwości zabudowy - biorąc pod uwagę małą wielkość działki istotnie wpływa na bilans inwestycji. Jednocześnie śródmiejski charakter zabudowy i bezpośrednio sąsiedztwo Martwej Wisły sprawiają że ograniczenie współczynnika będzie bez szkody dla sąsiedztwa oraz przedmiotowej działki.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Nie ma możliwości zmniejszenia - na terenie 002-M/U32 przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej z 20% do 15%. Wygospodarowane powierzchnie zieleni towarzyszące zarówno zabudowie mieszkaniowej jak i usługowej, świadczą o jakości przestrzeni tkanki miejskiej - powinny stanowić jej nieodłączny element i nie ulegać zmniejszeniu na rzecz np. powierzchni utwardzonych, wybetonowanych itp. Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60%, a pozostałe 40% powinno być w połowie zagospodarowane zielenią.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. „na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego”. Ustawodawca dopuścił więc zmniejszenie tego współczynnika w planie miejscowym, jednak działanie takie powinno być wyważone. Właśnie ze względu na docelowy, śródmiejski charakter zabudowy ustalono nieco niższy, 20% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wzięto również pod uwagę zasadę, iż na całej Wyspie Spichrzów parametry zabudowy stopniowo zmniejszają się w kierunku południowym (wysokość zabudowy i intensywność stają się coraz niższe zaś powierzchnia biologicznie czynna wzrasta). Na północ od ulicy Toruńskiej, w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej (z 2008 roku) w terenie 007-M/U31 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie 10% powierzchni działki i 20% powierzchni terenu. Obecnie, ze względu na trudności z rozliczaniem zapisanych w ten sposób wskaźników w skali całego terenu, szczególnie w sytuacjach gdy na jednym terenie występują różni właściciele, w planach miejscowych nie stosuje się takiego rozróżnienia i ustala się wskaźniki względem powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją. Zatem ustalony w projekcie planu, nieco bardziej rygorystyczny niż dla terenów położonych na północ od ulicy Toruńskiej, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% dla działki, nie może ulec zmniejszeniu. W takiej sytuacji niższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dotyczyłyby wszystkich terenów inwestycyjnych w ramach terenu 002-M/U32 i rzutowałyby na niższy, globalny wskaźnik całego tego terenu, co byłoby sprzeczne z zasadą zmniejszania parametrów zabudowy w kierunku południowym.

Należy dodać, że w planie ustalono także wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej, z odpowiednim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, która może być bilansowana w ramach ustalonego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, więc w praktyce nie jest to wielkie ograniczenie dla inwestora.

Należy też zauważyć, że przedmiotowa działka nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie Martwej Wisły (a w odległości ponad 2 km od niej). Poza tym nie ma uzasadnienia powoływanie się na inne powierzchnie biologicznie czynne, na terenach ogólnodostępnych, poza granicami inwestycji, gdyż celem ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji jest zapewnienie właściwego standardu zamieszkiwania w najbliższym otoczeniu oraz odpowiedniej jakości struktury zespołu zabudowy.

- 12) Wnosi o zmianę intensywności zabudowy w taki sposób, aby niewykorzystaną intensywność na kondygnacjach podziemnych można było skonsumować na kondygnacjach nadziemnych maksymalnie do wskaźnika 4,0 (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 4).

Uzasadnia to następująco: warunki wodne i gruntowe bardzo ograniczają możliwości zabudowy na przedmiotowej działce. Lokalizowanie wielopoziomowego garażu podziemnego wiąże się z bardzo wysokimi nakładami finansowymi i może uniemożliwić zainwestowanie na działkach 277 i 278 (obręb 99). Dlatego możliwość wykorzystania nieskonsumowanej intensywności w części podziemnej dla części nadziemnej umożliwi rozsądny podział różnych funkcji obiektu, ograniczając ryzyko nieopłacalności inwestycji.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Parametry zabudowy (w tym intensywność) zostały dokładnie przeanalizowane w kontekście zagospodarowania całej Wyspy Spichrzów. Przyjęto zasadę, że parametry stopniowo zmniejszają się w kierunku południowym. Na północ od ulicy Toruńskiej, w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej (z 2008 roku) w terenie 007-M/U31 ustala się jedynie minimalną intensywność 2,0 bez ograniczania maksymalnej intensywności. Dla terenów położonych na południe od ulicy Toruńskiej przyjęto już ograniczenie maksymalnej intensywności do 3,0 i 3,2 dla kondygnacji nadziemnych. Podobne intensywności są charakterystyczne dla wielu fragmentów istniejącej, historycznej zabudowy Śródmieścia oraz Wyspy Spichrzów. Jednocześnie zgodnie z zasadą, iż na południe od ulicy Toruńskiej powinna powstać zabudowa śródmiejska jednak mniej intensywna od zabudowy zrealizowanej na północ od tej ulicy ustalenie takiego ograniczenia ma uzasadnienie.

Maksymalna intensywność 3,0 jest odpowiednia dla zakładanej tu zwartej zabudowy śródmiejskiej (o czym jest mowa w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi nr 17) i nie ma uzasadnienia jej zwiększanie.

- 13) Wnosi o zmniejszenie powierzchni rekreacyjnych zieleni przydomowych do łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,05 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, pkt 9 lit. a). Uzasadnia to następująco: śródmiejski charakter zabudowy i lokalizacja w historycznej części Gdańska determinuje funkcję mieszkaniową w dużej mierze jako mieszkania-apartamenty. Rodzinny charakter zabudowy - gdzie przydomowa zieleń stanowi o jakości funkcji mieszkaniowej - przypisany jest bardziej do lokalizacji poza centrum miasta.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Minimalny wskaźnik $0,15 \text{ m}^2$ rekreacyjnej zieleni przydomowej ustalony w planie ma na celu zapewnienie mieszkańcom nowej zabudowy mieszkaniowej odpowiedniego poziomu nasycenia półpubliczną przestrzenią rekreacyjną, a co za tym idzie zapewnienie właściwego standardu zamieszkiwania. Na całej Wyspie Spichrzów dla nowej zabudowy o analogicznych parametrach wyznaczono taki sam wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej i ustanawianie wyjątku dla terenu 002 poprzez wnioskowane zmniejszenie tego wskaźnika skutkowałoby nierównym traktowaniem właścicieli. Wskaźnik $0,15$ jest wskaźnikiem stosowanym dla szczególnych uwarunkowań, m.in. w zwartej zabudowie śródmiejskiej (w innych przypadkach, poza „centrum miasta”, stosuje się powszechnie wskaźnik $0,3 \text{ m}^2$ na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań). Ustalenie wskaźnika rekreacyjnej zieleni przydomowej pozwoli na kształtowanie przestrzeni półpublicznych przeznaczonych dla mieszkańców, wyposażonych m.in. w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych takich jak np. placówki zabaw dla dzieci, ławki, oczka wodne itp.

- 14) Wnosi o zmniejszenie stawki procentowej do 0% (§9, karta terenu nr 002-M/U32, ustęp 15. Stawka procentowa). Składający uwagę uzasadnia ją następująco: z uwagi trudne warunki gruntowe i wodne inwestycja budowlana wymaga bardzo wysokich nakładów, co przy małej wielkości działki budowlanej może uniemożliwić inwestycję.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Konieczność ustalenia stawki procentowej w planie miejscowym nałożył ustawodawca. Zgodnie z §15 ustęp 2 punkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo ...stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustęp 4”. Artykuł 36 ustęp 4 natomiast stanowi, że: „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”

Konieczność ustalenia stawki procentowej potwierdza też orzecznictwo sądowe. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 listopada 2014 roku (sygn. akt II OSK 1138/13) sąd stwierdził, że stawki tej można nie ustalać wyłącznie w sytuacji, w której z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością zmiana miejscowego planu nie może spowodować zmiany wartości nieruchomości objętych planem. W przypadku nieruchomości należącej do składającego uwagę takiej pewności mieć nie można.

Ewentualny rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości zostanie wykazany dopiero na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku sprzedaży nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Należy nadmienić, iż wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określaną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Nie ma możliwości rezygnacji w planie miejscowym z ustalenia stawki procentowej, gdyż oszacowanie ewentualnego wzrostu wartości nastąpi dopiero przy sprzedaży nieruchomości czyli już po uchwaleniu planu, a jej zmniejszenie poniżej 30% jest niezgodne z polityką miasta.

III. Pan XY*, Gdańsk - pismo z dnia 16.02.2016r, który:

- 15) Prosi o uwzględnienie w planie zagospodarowania nieruchomości przynależnej do budynku położonego przy ul. Dolna Brama 16 (obręb 99, działka nr 262/2) - przewidzianej w projekcie pod zieleń (w przyszłości tor wodny) w terenie oznaczonym symbolem 007-ZP/WS. Jest to zamieszkały budynek jednorodzinny z dwoma lokalami mieszkalnymi, którego składający uwagę jest współwłaścicielem i w którym mieszka wraz z rodziną. Projekt planu nie wspomina w żaden sposób o tym budynku.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Budynek o adresie Dolna Brama 16 (działka nr 262/2 obręb 99) jest usytuowany w miejscu, w którym w projekcie planu miejscowego przewidziana została możliwość realizacji kanału. Przywrócenie możliwości połączenia wodnego między kanałami Motławy i Nowej Motławy jest jednym z kluczowych założeń planu. Realizacja kanału

dopełni kompozycję frontów wodnych i znacząco wzbogaci system nadwodnych ciągów spacerowych. Nowe połączenie poszerzy możliwości wykorzystywania dróg wodnych w Gdańsku, a także zwiększy wymianę wód w ślepo zakończonym ramieniu Motławy, co wpłynie na poprawę stanu czystości i wzrost natlenienia wód.

W trakcie sporządzania projektu planu wykonano wiele analiz dotyczących przebiegu kanału (oparto się między innymi na Analizie nawigacyjnej rejonu Wyspy Spichrzów opracowanej w 2010 roku przez Instytut Inżynierii Ruchu Morskiego Akademii Morskiej w Szczecinie). Analizy te wykazały, że zakładana geometria przebiegu kanału w rejonie połączenia z Motławą jest optymalna. Przesunięcie w kierunku południowym jest ograniczone przez układ drogowy (ulica Pod Zrębem i jej przedłużenie), zaś przesunięcie w kierunku północnym implikowałoby niekorzystny kąt ujścia do Motławy, a także pozostawiłoby ślepo zakończony akwen na południe od włączenia nowego kanału do rzeki.

Należy zauważyć, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (uchwała nr XLIX/1463/2002 z dnia 23 maja 2002 roku) funkcja mieszkaniowa jest wykluczona na działce nr 262/2 obręb 99. Działka ta położona jest w liniach rozgraniczających teren o symbolu 030-33 i jest to strefa usługowa. Zatem funkcja mieszkaniowa nie jest zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem w obecnie obowiązującym planie, jak również z projektem planu, gdzie dla działki nr 262/2 obręb 99 przewiduje się funkcję zieleni urządzonej ZP62 i wód powierzchniowych śródlądowych WS01 – planowany kanał wodny.

Natomiast zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Zatem do czasu realizacji kanału lub zieleni urządzonej budynek przy ul. Dolna Brama 16 może mieć funkcję mieszkaniową.

Kolejny artykuł 36 ust. 3 odnosi się do sytuacji, w której nieruchomość traci na wartości, a taka sytuacja zachodzi dla przedmiotowej nieruchomości. W takim przypadku właściciel albo użytkownik wieczysty, który zbywa tę nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

IV. Wspólnota Mieszkaniowa „TORUŃSKA 18D” z siedzibą w Gdańsku - pismo z dnia 17.02.2016r., która:

- 16) Wnosi o ograniczenie wysokości wszelkiej zabudowy do (poziomu dotychczas obowiązującego w planie nr 1114) 20,00m (23m n.p.m.) w obrębie terenu oznaczonego w planie, jako 002-M/U32.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W terenie 002- M/U32 projekt planu nieznacznie podwyższa wysokość zabudowy względem wysokości zabudowy ustalonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (z 2002 roku) – 20m. W części północnej (obszar „e”) o 3 m – do 23m zaś w części południowej (obszar „d”) o 1m - do 21m. Daje to możliwość realizacji dodatkowo co najwyżej jednej kondygnacji i to poza

obszarem „d”, z którym sąsiaduje Wspólnota. W obszarze „d” umożliwi to jedynie inwestorowi realizację zabudowy o wyższym standardzie, z kondygnacjami o komfortowej wysokości i nie wpłynie negatywnie na gabaryty zabudowy, która powstanie w sąsiedztwie, ponieważ z poziomu ulicy, czyli w skali człowieka, zmiana będzie niezauważalna.

Projektując wysokość zabudowy kierowano się potrzebą wykreowania w tym miejscu zabudowy śródmiejskiej. Jest to zgodne z polityką rozwoju miasta do wewnątrz. Zakłada się w tym rejonie zwiększanie liczby mieszkańców, którzy mogliby korzystać z istniejącej już infrastruktury technicznej (sieci dróg, wodociągów, kanalizacji itp.) i społecznej (usługi, szkoły itp.).

Projektowana wysokość zabudowy uwzględnia kontekst kształtowania struktury zabudowy dla całej Wyspy Spichrzów. Przyjęto zasadę, że parametry stopniowo zmniejszają się w kierunku południowym. Na północ od ulicy Toruńskiej, w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej (z 2008 roku) obowiązuje wysokość do 30m (dla dachów płaskich do 22m). Po południowej stronie ulicy Toruńskiej wysokość zabudowy obniża się do 23m, a dalej na południe do 21 m. Następnie, na południe od planowanego kanału i ulicy Dolna Brama ustala się jeszcze niższe wysokości. Ustalone w projekcie planu wysokości zabudowy pozwolą na realizację zabudowy o parametrach charakterystycznych dla rejonów śródmiejskich, przy czym niższej niż zabudowa po północnej stronie ulicy Toruńskiej i wyższej niż przyszła zabudowa po południowej stronie planowanego kanału.

Przy tworzeniu kompozycji urbanistycznej kierowano się także potrzebą aranżowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych (w tym tzw. ulicy Nowej Chmielnej). Zróznicowanie wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Nowej Chmielnej pozwoli na urozmaicenie jej długiej pierzei. Proporcje ulicy będą stopniowo się zmieniać. W miarę zawężania się linii rozgraniczających w kierunku północnym odległość między pierzejami będzie maleć, zaś wysokość elewacji zwiększać się trzystopniowo (od 17m do 23m). Ma to na celu zaakcentowanie przejścia do bardziej intensywnej struktury urbanistycznej po północnej stronie ulicy Toruńskiej. Jednocześnie, w drugą stronę, rozszerzające się linie zabudowy przy malejących wysokościach będą zapraszać użytkowników do pójścia w kierunku terenów rekreacyjnych – opływu Motławy.

Przyjęte w projekcie planu maksymalne wysokości zabudowy nie rodzą obaw co do możliwości powstania zabudowy naruszającej ład przestrzenny i brak jest przesłanek urbanistycznych – kompozycyjnych uzasadniających ich zmniejszenie.

- 17) Wnosi o ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy (nadziemnej) do 2,0 w obrębie terenu oznaczonego w planie, jako 002-M/U32.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), które jest dokumentem określającym miejską politykę przestrzenną, istotnym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej dla terenów Wyspy Spichrzów będzie realizacja wysokostandardowej zabudowy mieszkaniowej, wykorzystująca walory miejsca i budująca prawidłową tkankę miejską (SUiKZP str. 92). Teren położony na południe od ulicy Toruńskiej predysponowany jest do

intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przyjęte w ustaleniach planu wskaźniki urbanistyczne pozwolą na realizację zabudowy o intensywności charakterystycznej dla rejonów śródmiejskich, jednak zmniejszającej się w kierunku południowym. Ustalone w planie intensywności realizują ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej.

Jednocześnie należy zauważyć, że w obecnie obowiązującym planie, dla niezabudowanych działek w terenie 002 intensywność zabudowy w ogóle nie jest limitowana. Projekt planu nie zwiększa więc intensywności a wręcz ogranicza ją do poziomów wynikających z przeprowadzonych analiz przestrzennych.

Parametry zabudowy (w tym intensywność) zostały dokładnie przeanalizowane w kontekście zagospodarowania całej Wyspy Spichrzów. Przyjęto zasadę, że parametry stopniowo zmniejszają się w kierunku południowym. Na północ od ulicy Toruńskiej, w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym Wyspa Spichrzów rejon ulic Toruńskiej i Chmielnej (z 2008 roku) w terenie 007-M/U31 ustala się jedynie minimalną intensywność 2,0 bez ograniczania maksymalnej intensywności. Dla terenów położonych na południe od ulicy Toruńskiej przyjęto ograniczenie maksymalnej intensywności (w przypadku terenu 002-M/U32 do 3,0 dla kondygnacji nadziemnych). Podobne intensywności są charakterystyczne dla wielu fragmentów istniejącej, historycznej zabudowy Śródmieścia oraz Wyspy Spichrzów. Jednocześnie zgodnie z zasadą, iż na południe od ulicy Toruńskiej powinna powstać zabudowa śródmiejska jednak mniej intensywna od zabudowy zrealizowanej na północ od tej ulicy ustalenie takiego ograniczenia ma uzasadnienie. Ustalenie niższej intensywności maksymalnej 2,0 po południowej stronie ulicy Toruńskiej, o co wnioskuje Wspólnota, skutkowałoby realizacją zabudowy mocno kontrastującej względem zabudowy już istniejącej po drugiej stronie ulicy Toruńskiej, gdzie 2,0 stanowi minimalny wskaźnik intensywności. Maksymalna intensywność 3,0 jest odpowiednia dla zakładanej tu zwartej zabudowy śródmiejskiej, niższa niż na pozostałych terenach Wyspy Spichrzów lecz umożliwiającą uzyskanie miejskiej, kwartałowej struktury w tym miejscu.

- 18) Wnosi o zachowanie minimalnej ilości miejsc postojowych w strefie dla planowanych na tym obszarze usług na poziomie dotychczas obowiązujących w planie nr 1114 (dla usług: 1 stanowisko / 100 m² powierzchni użytkowej, dla zatrudnionych 2 stanowiska/10 zatrudnionych) w obrębie terenu oznaczonego w planie, jako 002-M/U32.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku, obszar procedowanego planu znajduje się w granicach strefy ograniczonego parkowania (strefa B) obejmującej obszary intensywnej zabudowy śródmiejskiej (istniejącej i planowanej do realizacji). W ramach strefy B, w porównaniu ze strefą A (ograniczonego i kontrolowanego parkowania) ustalono zwiększone maksymalne wskaźniki parkingowe w odniesieniu do poszczególnych funkcji. Jednocześnie określono wartości minimalne na poziomie zera (nie dotyczy to funkcji mieszkaniowej), co nie jest równoznaczne z tym, że inwestor

nie wykona żadnego miejsca postojowego. Intencją limitowania miejsc postojowych na terenach inwestycyjnych w strefach śródmiejskich była potrzeba ograniczenia ruchu na obciążonym układzie śródmiejskich dróg publicznych z jednoczesną propozycją dobrej obsługi transportem zbiorowym. W przypadku procedowanego planu standard ten zapewniają linie autobusowe prowadzone w ulicy Toruńskiej oraz w przyszłości trasa tramwajowa w ulicy tzw. Nowej Chmielnej. Ponieważ ustalenia procedowanego planu muszą być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w obowiązującym Studium, wprowadzenie zaproponowanych w uwadze wskaźników minimalnych jest niecelowe.

- 19) Wnosi o objęcie ochroną istniejącego szpaleru drzew na granicy, pomiędzy działkami 267/6 i 262/5.

Uwaga uwzględniona

- 20) W obrębie terenów oznaczonych w planie, jako 003-ZP/WS, 007-ZP/WS oraz 014-KD81 wnoszą o zagwarantowanie planowanej w przyszłości drodze wodnej (w postaci projektowanego odcinka nowego, otwartego kanału wodnego łączącego teren rzeki Motławy z terenem rzeki Nowa Motława) właściwych parametrów eksploatacyjnych, pozwalających na korzystanie z niej odpowiednim jednostkom pływającym (poruszającym się na przylegających akwenach obejmujących tereny 010-WS01 i 11-WS01). Oprócz określonej szerokości - minimum 10m oraz głębokości - 2,4m, należy bezwzględnie zagwarantować również minimalną w świetle wysokość 2,4m (pod mostami, kładkami i przejściami technicznymi, itp.).

Uwaga częściowo uwzględniona

Częściowe uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu zostanie ustalona konieczność zapewnienia parametrów żeglugowych dla jednostek pływających i tramwajów wodnych dla planowanego kanału jednak bez ustalania typów jednostek i ich parametrów eksploatacyjnych.

Składający uwagę wnioskuję, oprócz zachowania w projekcie planu określonej szerokości - minimum 10m oraz głębokości - 2,4m, o zagwarantowanie minimalnej w świetle wysokości 2,4m pod obiektami nad kanałem. Dotychczasowe zapisy o gabarytach kanału wynikały z Analizy nawigacyjnej rejonu Wyspy Spichrzów opracowanej w 2010 roku przez Instytut Inżynierii Ruchu Morskiego Akademii Morskiej w Szczecinie. Przyjęto wówczas, że planowany kanał będzie umożliwiał żeglugę tramwajów wodnych typu C. Wysokość prześwitu pod mostami dla jednostek tego typu wynosiła wg analizy z 2010r. 2,2 m. Przy założeniu, że wybrane byłyby np. tramwaje wodne typu A, wg powyższej analizy, wystarczyłyby mniejsze parametry kanału: szerokość 7m, głębokość 1,2 i wysokość prześwitu 1,8. Jednak w przyszłości mogą się pojawić jednostki wymagające innych parametrów.

Ze względu na to, iż w najbliższych latach priorytetem dla miasta będzie dokończenie rozpoczętych w poprzednich latach inwestycji drogowych wraz z infrastrukturą tramwajową, budowa kanału będzie odsunięta w czasie. W związku z tym zasadne jest sprecyzowanie parametrów eksploatacyjnych kanału dopiero na etapie realizacji projektu, co pozwoli na wykorzystanie w przyszłości kanału przez jednostki o nowocześniejszych parametrach eksploatacyjnych niż obecnie. Wskazane jest zatem przeniesienie zapisów dotyczących parametrów technicznych z części obligatoryjnej kart terenów do zaleceń, gdyż umożliwi to rozstrzygnięcie na etapie projektu typu jednostek pływających oraz związanych z tym parametrów drogi wodnej. Dlatego

zapisy dotyczące szerokości (10m) i głębokości kanału (2,4m) oraz wysokości prześwitu (2,2m) lub zastosowania urządzeń zwodzonych na obiektach nad kanałem (umożliwiające żeglugę tramwajów wodnych typu C wg Analizy nawigacyjnej z 2010 roku) zostaną w projekcie planu potraktowane jako zalecenia. W przypadku realizacji kanału przy udziale miasta zalecenia takie są traktowane jako istotne wskazówki.

Dodatkowo, w celu zapewnienie żeglugowości kanału, co ma istotne znaczenie dla uatrakcyjnienia dróg wodnych w Gdańsku i o co wnioskuję składający uwagę, dodane zostanie ustalenie o zapewnieniu parametrów żeglugowych dla jednostek pływających i tramwajów wodnych dla planowanego kanału.

V. Państwo XY* i XY*, Gdańsk - pismo z dnia 14.02.2016r. (data wpływu 17.02.2016r.), którzy:

- 21) W §9 ust. 7 pkt 3 wnoszą o przywrócenie normy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 30% jak ma to miejsce wg obecnych wskaźników wg których są zabudowane obszary „f” i „g”.

Składający uwagę uzasadniają ją oraz uwagi 22, 23, 27 następująco:

Uwagi do tych punktów cechuje jedno. Parametry planu zwiększają o ponad 100% intensywność zabudowy kosztem pogorszenia parametrów terenu wpływających na jakość życia przyszłych mieszkańców oraz obecnych sąsiadów.

Obecnie składający uwagę mieszkają w budynku przy ul. Toruńskiej 18D działka 002-M/U32 obszar „f”, zbudowanego w roku 2011 wg obowiązujących wówczas parametrów:

- normę powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych - 1.4,
- wys. zabudowy 20, max 23m,
- wskaźnik wielkości powierzchni rekreacyjnej na m2 powierzchni mieszkalnej - 0,3 m².

Nie wyobrażają sobie budowy bezpośrednio obok nowych bloków, w których na podobnej powierzchni mieszkać będzie dwa razy więcej mieszkańców.

Podstawową funkcją każdego planu jest niedopuszczenie do powstania nieodwracalnych błędów, a w przypadku tego planu jest dokładnie odwrotnie. To ma być dzielnica typowo mieszkalna, a nie centrum metropolii, czy nawet północny kraniec Wyspy Spichrzów.

To, że inwestor próbuje maksymalizować swoje zyski to zrozumiałe. Deweloper jednak znał obowiązujące w poprzednim planie wskaźniki zabudowy i nie miał prawa zakładać (a przynajmniej nie powinien), że zostaną one podwyższone, a już na pewno, że zostaną podwyższone dwukrotnie. W tej sytuacji zapisy projektu są niczym innym jak przyznaniem dodatkowej premii deweloperowi kosztem obecnych i przyszłych mieszkańców tych terenów. Miasto ochoczo zgodziło się na wszystkie wnioski inwestora o zagęszczenie zabudowy, wysokości planowanych budynków, zmniejszenia procentu terenów zielonych, kosztem przyszłych i obecnych mieszkańców.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (z 2002r.) dla terenów obecnie niezabudowanych (028-33 i 030-33 - „d” i „e” w projekcie planu) na cele terenów zielonych przeznacza się minimalnie 20% niezabudowanych terenów strefy. Oznacza to, że rzeczywisty udział zieleni w tych terenach mógłby wynieść 8% (20% terenu, który pozostałby niezabudowany po zajęciu przez zabudowę 60% całego terenu).

Teoretycznie, ustalony w obowiązującym planie dla terenu 020-31 (w projekcie planu teren 002-M/U32, obszary „g” i „f”) minimalny udział zieleni 30% również implikował, na tej samej zasadzie, możliwość rzeczywistej realizacji zieleni na poziomie 12%. Jednak po realizacji Kamienic nad Motławą pozostał większy teren niezabudowany dla którego plan obowiązujący wymaga zrealizowanie 30% zieleni. Przekłada się to na rzeczywisty udział terenów zielonych na poziomie ok. 20% względem całego terenu inwestycyjnego.

W projekcie planu nie obniża się zatem wymaganego minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej względem ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, a dla terenów niezabudowanych (karta terenu 002-M/U32, obszary „d” i „e”) wręcz podwyższa. Gdyby w projekcie planu zastosować sposób zapisu analogiczny do zapisu jak w obowiązującym planie miałby on brzmienie: „na cele zielni urządzonej przeznacza się minimum 50% niezabudowanych terenów”, gdyż tereny niezabudowane wg projektu planu mogą stanowić 40% (przy wykorzystaniu dopuszczalnej, maksymalnej powierzchni zabudowy), z czego co najmniej połowa musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Nie może być zatem mowy o zmniejszeniu procentu terenów zielonych w projekcie planu, a wniosek o „przywrócenie normy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki 30%” nie ma uzasadnienia.

- 22) W §9 ust. 7 pkt 4 wnoszą o przywrócenie obecnie obowiązującego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych w wysokości 1.4 lub niewielkie jego zwiększenie w żadnym razie ponad 100%. Podniesienie tego limitu w przypadku działek „f” i „g”, jest po prostu kpiną wobec istniejącej już tam nowej zabudowy, ma na celu ukrycie rażącej dysproporcji parametrów obecnej zabudowy na obszarach „f” i „g” i obszarach przeznaczonych do zabudowy.

Składający uwagę uzasadniają ją w treści uwagi 21.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (z 2002r.) dla terenów obecnie niezabudowanych (028-33 - „d” i „e” w projekcie planu) nie limituje się w ogóle intensywności zabudowy. Ustalenie w projekcie planu intensywności 3,0 nie zwiększa zatem intensywności o ponad 100%, jak twierdzą składający uwagę, ale ją ogranicza. Z pozostałych parametrów zabudowy (maksymalnych wysokości i powierzchni zabudowy) ustalonych dla tych terenów w obowiązującym planie wynika, że mogłaby tu powstać zabudowa o intensywności 3,6 i ewentualnie taka intensywność mogła być brana pod uwagę przez deweloperów przy podejmowaniu decyzji o zakupie terenu. Nie można w tym przypadku mówić o

„przyznaniu dodatkowej premii deweloperowi” i o jakimkolwiek podwyższeniu intensywności na wniosek inwestora gdyż w rzeczywistości możliwości inwestycyjne wynikające z intensywności przyjętej w obecnie obowiązującym planie zostały w projekcie planu ograniczone. Maksymalna intensywność 1,4 jest ustalona w obowiązującym planie jedynie dla terenu 020-31, obecnie zabudowanego (w projekcie planu teren 002-M/U32, obszary „g” i „f”) i tam została ona podwyższona do 3,0 jak dla pozostałej części terenu. Uznano, że wyodrębnianie już zrealizowanych budynków mieszkalnych (Kamienice nad Motławą przy ulicy Toruńskiej) i doprecyzowanie tam niższej intensywności nie jest konieczne, zwłaszcza, iż zabudowa ta jest zgodna z projektem planu.

Pozostała część uzasadnienia jak w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 17 (ust. IV pkt 17).

- 23) W §9 ust. 7 pkt 5 wnoszą o ograniczenie wysokości zabudowy w taki sposób, aby podstawowe elementy panoramy na Stare Miasto [Główne Miasto] z pobliskiej reduty pozostały widoczne, oraz aby nowe budynki nie dominowały nad obecną zabudową. Istotne jest również uściślenie dopuszczalnych form dachów, obecne sformułowania dopuszczają zbudowanie bloków w kształcie prostopadłościanów. Składający uwagę uzasadniają ją w treści uwagi 21.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obecnie wgląd na panoramę z pobliskiej reduty (bastionu Żubr) jest dobrze czytelny w związku z dotychczasowym brakiem jakiegokolwiek zabudowy w tym miejscu. Nowa zabudowa na pewno w pewien sposób ograniczy widok na panoramę miasta z bastionu. Jednak ograniczenie takie powodowałyby zarówno zrealizowane budynki o wysokości zabudowy do 20m (jak ustalono w obowiązującym planie) jak i 21 i 23m (wg projektu planu). Należy przy tym podkreślić, że podstawowe elementy panoramy Głównego Miasta, w tym wieże kościoła Mariackiego pozostaną widoczne (o co wnioskuje składający uwagę).

W toku prac nad planem wysokość zabudowy, w kontekście widoku z bastionu Żubr, była dokładnie badana i konsultowana z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który po zapoznaniu się z wizualizacjami (również z bastionu Żubr) zgodził się na proponowane w projekcie planu wysokości 21 i 23m. Konserwator, którego zadaniem jest ochrona dziedzictwa kulturowego (w tym przedpola historycznej panoramy miasta eksponowanej z bastionu Żubr) uzgodnił projekt planu miejscowego postanowieniem z dnia 23 listopada 2015 roku, a tym samym stwierdził, że widok na historyczną panoramę miasta z bastionu jest chroniony w wystarczający sposób.

Nowe budynki nie będą dominowały nad obecną zabudową ze względu na swoją wysokość. W terenie 002-M/U32 projekt planu nieznacznie podwyższa wysokość zabudowy względem wysokości istniejącej zabudowy (20m). W części północnej, w obszarze „e” różnica ta wynosi 3 m (wysokość do 23m) zaś w obszarze „d”, w części południowej 1m (wysokość do 21m). Daje to możliwość realizacji dodatkowo co najwyżej jednej kondygnacji w obszarze „e”, co nie może przyczynić się do powstania wrażenia dominacji nad sąsiednią, istniejącą zabudową. W obszarze „d”, z którym sąsiadują składający uwagę wysokość wyższa o 1m umożliwi jedynie inwestorowi realizację zabudowy o wyższym standardzie, z kondygnacjami o komfortowej

wysokości i nie wpłynie negatywnie na gabaryty zabudowy, która powstanie w sąsiedztwie, ponieważ z poziomu ulicy, czyli w skali człowieka, zmiana będzie niezauważalna.

Ze względu na przesłanki historyczne po północnej stronie ulicy Toruńskiej (poza granicami projektu planu) są dopuszczone zarówno dachy płaskie jak i strome. Zasada ta jest konsekwentnie kontynuowana po południowej stronie tej ulicy. Kształt dachu nie ma zasadniczego wpływu na jakość architektury budynku (której w planie miejscowym nie da się zadekretować). Nieproporcjonalne bloki mieszkalne mogą powstać zarówno z dachem płaskim jaki i stromym. W tym miejscu zakłada się powstanie nowoczesnej architektury, dla której dachy strome nie zawsze są atutem, zatem nie wprowadzono w planie ograniczenia dla dachów płaskich.

- 24) W §9 ust. 9 pkt 2 wnoszą o zapis gwarantujący powstanie minimalnej ilości miejsc parkingowych ogólnie dostępnych, szczególnie jeśli przewidywana jest funkcja usługowa tego terenu. Zapytują gdzie mają zaparkować goście przyszłych mieszkańców. Fakt wybudowania odpowiedniej ilości miejsc w hali garażowej nie załatwia problemu parkowania.

Składający uwagę uzasadniają ją oraz uwagę 26 następująco:

Składający uwagę dojeżdżają do pracy rowerem i nie reprezentują lobby samochodowego. Jednak polityka ograniczania ilości miejsc parkingowych ma sens po wprowadzeniu dobrej komunikacji publicznej, a nie przed. Tramwaj powstanie za 10-20 lat. Efektem niedostrzegania problemu są rozjeżdżone trawniki i samochody parkujące na chodnikach. Planowane jest otwarcie terenu na którym składający uwagi mieszkają, w tej sytuacji obawiają się, że obecny stan jeszcze się pogorszy.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku, obszar procedowanego planu znajduje się w granicach strefy ograniczonego parkowania (strefa B) obejmującej obszary intensywniej zabudowy śródmiejskiej (istniejącej i planowanej do realizacji). W ramach strefy B, w porównaniu ze strefą A (ograniczonego i kontrolowanego parkowania) ustalono zwiększone maksymalne wskaźniki parkingowe w odniesieniu do poszczególnych funkcji, jednocześnie określając minimalne na poziomie zera. Przyjęta zasada nie dotyczy funkcji mieszkaniowej, dla której przyjęto wskaźnik: minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie. Oznacza to, że inwestor może (w miarę potrzeb) zrealizować większą, niż to wynika ze wskaźnika, liczbę miejsc postojowych z uwzględnieniem np. gości. Generalną intencją limitowania miejsc postojowych na terenach inwestycyjnych w strefach śródmiejskich była potrzeba ograniczenia ruchu na obciążonym układzie śródmiejskich dróg publicznych z jednoczesną propozycją dobrej obsługi transportem zbiorowym. W przypadku procedowanego planu standard ten zapewniają linie autobusowe prowadzone w ulicy Toruńskiej oraz w przyszłości trasa tramwajowa w ulicy tzw. Nowej Chmielnej.

Dodatkowo należy zauważyć, że w rejonie budynku Urzędu Wojewódzkiego funkcjonuje ogólnodostępny parking – jego lokalizacja znajduje się w strefie dogodnego dojścia pieszego. W przyszłości, w ramach węzła integracyjnego Czerwony

Most (poza południową granicą planu), planuje się lokalizację parkingu, który również zapewni ogólnodostępne miejsca postojowe.

- 25) W §9 ust. 9 pkt 9 postulują by obowiązkiem inwestora było zapewnienie telekomunikacji z sieci przewodowej w sposób nie dający monopolu jego uczestnikom.

Uwaga bezprzedmiotowa

Uwaga jest bezprzedmiotowa gdyż:

Plan miejscowy dopuszcza obsługę telekomunikacyjną zarówno z sieci przewodowej jak i bezprzewodowej. Nakładanie na inwestora obowiązku „zapewnienia telekomunikacji przewodowej w sposób nie dający monopolu jego uczestnikom” leży poza kompetencjami planu.

- 26) Wnoszą o zapewnienie w projekcie planu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (lub rezerwy na ich powstanie) ogólnie dostępnych do terenów zielonych, rekreacyjnych w tym nowo projektowanych. Składający uwagę uzasadniają ją w treści uwagi 24.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalone w granicach projektu planu tereny zieleni urządzonej mają charakter przede wszystkim lokalny, i znajdują się w strefie dojścia pieszego okolicznych (obecnych i przyszłych) mieszkańców oraz w zasięgu dostępu transportem zbiorowym. Z uwagi na ograniczony zakres terytorialny terenów zieleni urządzonej (w granicach procedowanego planu) niecelowym byłoby lokalizowanie w ich obrębie miejsc postojowych dla samochodów, stąd zakaz ich lokalizacji zapisany w karcie terenu. Odwiedzający, którzy przyjadą samochodami będą mieli możliwość zostawienia samochodu na miejscach postojowych urządzonych w pasach dróg publicznych (np. wzdłuż jezdni ulicy tzw. Nowej Chmielnej czy ulicy Pod Zrębem). Dodatkowo w rejonie budynku Urzędu Wojewódzkiego funkcjonuje ogólnodostępny parking – jego lokalizacja znajduje się w strefie dogodnego dojścia pieszego. W przyszłości, w ramach węzła integracyjnego Czerwony Most (poza południową granicą planu), planuje się lokalizację parkingu, który obsłuży także odwiedzających bastiony oraz tereny rekreacyjne wyznaczone w projekcie planu. W związku z powyższym nie ma zasadności wyznaczania w obrębie procedowanego planu terenu przeznaczonego pod funkcje parkingu ogólnodostępnego.

- 27) W §9 ust. 7 pkt 9 lit. a wnoszą o przywrócenie wskaźnika wielkości powierzchni rekreacyjnej w pierwotnej wysokości 0,3m². Składający uwagę uzasadniają ją w treści uwagi 21.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku był uchwalony w 2002 roku i nie ustalono w nim wskaźnika rekreacyjnej zieleni przydomowej. Wskaźniki te zaczęły być stosowane w planach miejscowych dopiero w 2008 roku. W trakcie budowy budynku przy ul. Toruńskiej 18D (na podstawie obowiązującego planu)

taki parametr nie obowiązywał i niezasadny jest wniosek o przywrócenie wskaźnika wielkości powierzchni rekreacyjnej na 1 m² powierzchni mieszkalnej - 0,3 m².

Projektując wskaźniki urbanistyczne, zgodnie z całościową wizją kompozycji Wyspy Spichrzów, kierowano się potrzebą wykreowania w tym miejscu zabudowy śródmiejskiej. Jest to też zgodne z polityką rozwoju miasta do wewnątrz określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska (2007r). Zakłada się w tym rejonie zwiększanie liczby mieszkańców, którzy mogliby korzystać z istniejącej już infrastruktury technicznej (sieci dróg, wodociągów, kanalizacji itp.) i społecznej (usługi, szkoły itp.).

Od 2008 roku stosuje się dwie wartości minimalnego wskaźnika rekreacyjnej zieleni przydomowej 0,3 lub 0,15m² na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań. Ten drugi wskaźnik ustala się w miejscu, w którym występują szczególne uwarunkowania – np. w zabudowie śródmiejskiej, gdzie dąży się do wykształcenia zwartej tkanki miejskiej. Przewidywana tutaj kwartałowa struktura niesie pewne ograniczenia dla zakładanych wskaźników i wskaźnik 0,3 mógłby wymusić zbytne rozproszenie zabudowy. Na całej Wyspie Spichrzów dla nowej zabudowy o analogicznych parametrach wyznaczono taki sam wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej.

Ustalony w planie wskaźnik rekreacyjnej zieleni przydomowej 0,15m² na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań ma na celu zapewnienie właściwego standardu zamieszkiwania poprzez stworzenie przestrzeni rekreacyjnych – miejsc gdzie mieszkańcy mogliby się integrować i spotykać. Należy zauważyć, że w planie zadbano o ogólnodostępne tereny służące rekreacji (tereny zieleni urządzonej, place i bulwary), które również będą mogły pełnić rolę miejsca wypoczynku. Teren ma też dogodny dostęp do terenów zielonych – opływu Motławy, w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględnia się wiele czynników. Istotne są zarówno potrzeby mieszkańców dotyczące rekreacji jak i wymagania ładu przestrzennego polegające na dążeniu do wykształcenia właściwej w danym miejscu struktury zabudowy. W projekcie planu wyważa się te czynniki. Współczynnik rekreacyjnej zieleni przydomowej 0,15m² na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań jest wystarczający do spełnienia potrzeb mieszkańców, przy założeniu, że w niedalekim sąsiedztwie będą dostępne przestrzenie publiczne a jednocześnie pozwoli na wytworzenie zabudowy o śródmiejskim charakterze.

- 28) Składają uwagę, że przedstawiony projekt planu jak i prognozę cechuje –ich zdaniem - dziwna uległość w stosunku do inwestora, który zakupił działki obejmujące większość tego obszaru, przy równoczesnym ignorowaniu potrzeb przyszłych mieszkańców tych terenów oraz obecnych sąsiadów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Do takiego podejścia zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której art. 1 ust. 3 stanowi: „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego

zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne". Również w tym przypadku, ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu położonego w granicach planu analizowano dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym - całej wspólnoty samorządowej, potrzeby przyszłych i obecnych mieszkańców oraz właścicieli gruntów.

Przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego dla Wyspy Spichrzów przeprowadzono międzynarodowy konkurs na zagospodarowanie całego obszaru Wyspy. W drugim etapie laureaci konkursu opracowali wspólną, całościową wizję - koncepcję urbanistyczną Wyspy Spichrzów, której rozwiązania stały się wytycznymi do 6 planów miejscowych podjętych później na Wyspie. Powyższa koncepcja oraz przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren Wyspy Spichrzów, położony na południe od ulicy Toruńskiej predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Teren jest dobrze skomunikowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną (uzbrojenie w sieci np. wodociągową, kanalizacji itp.) i społeczną (usługi, szkoły itp.) więc intensyfikacja zabudowy w tym miejscu jest zgodna z polityką rozwoju miasta do wewnątrz. Zakłada się w tym rejonie zwiększanie liczby mieszkańców, którzy mogliby korzystać z istniejącej już infrastruktury. Przyjęte w ustaleniach planu wskaźniki urbanistyczne, charakterystyczne dla wielu fragmentów istniejącej, historycznej zabudowy Śródmieścia oraz Wyspy Spichrzów, pozwolą na realizację zabudowy o intensywności typowej dla rejonów śródmiejskich.

Projekt planu, w miarę możliwości, konsumuje wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację ich zamierzeń inwestycyjnych jednocześnie w szerokim zakresie chroni interes publiczny. W projekcie planu zabezpiecza się możliwość wykształcenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych służących wypoczynkowi nie tylko okolicznych mieszkańców ale również szerokiego grona użytkowników (gdańszczan i turystów). Zadbano o możliwość ciekawego zaaranżowania frontów wodnych wzdłuż obu ramion rzeki Motławy (bulwar wzdłuż rzeki Nowej Motławy oraz tzw. Plac Wodny. Planuje się połączenie wodne - kanał łączący Starą Motławę z Nową Motławą, którego realizacja dopełni kompozycję frontów wodnych i poprzez połączenie obu kanałów rzeki Motławy, wzbogaci system nadwodnych ciągów spacerowych i poszerzy możliwości wykorzystywania dróg wodnych w Gdańsku. Projekt planu umożliwia realizację systemu przestrzeni publicznych z powiązaniem pieszymi i z zielenią ogólnodostępną. W celu zapewnienia wysokiego standardu zamieszkiwania (zwłaszcza w najbliższym otoczeniu), zapisano konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej. Ustalenie wzdłuż najważniejszych przestrzeni publicznych wysokiego udziału usług w parterach sprzyjać powinno kształtowaniu się tętniących życiem przestrzeni.

Ponadto, w szerszym wymiarze, możliwość realizacji zabudowy o wysokim standardzie, da impuls rozwojowy nie tylko dla omawianego fragmentu Wyspy Spichrzów ale również dla sąsiednich obszarów. Poprzez „wzbogacenie” całości o przestrzenie publiczne, w tym zielen, połączenia wodne i ciągi piesze projekt planu daje możliwość wykreowania ciekawie i efektownie zaaranżowanych miejsc - integrujących i przyciągających mieszkańców oraz turystów, co powinno przyczynić się do podniesienia atrakcyjności obszaru położonego w „klamrach” rzeki Motławy i sąsiedztwie Historycznego Śródmieścia, do podkreślenia rangi miejsca oraz nadania nowego wizerunku tej części Gdańska.

Wobec powyższego nieprawdziwy jest zarzut o „uległości” wobec inwestora przy równoczesnym ignorowaniu potrzeb przyszłych i obecnych mieszkańców tych terenów.

- 29) Wnoszą o potraktowanie ich uwag z należytą starannością w nawiązaniu do wypowiedzi prezydenta Pawła Adamowicza dotyczącej planu w rejonie Bastionu Wałowa: *„Być może wtedy nie wykazaliśmy się odpowiednim przewidywaniem przyszłości, Ale nie tylko my. Ogromna grupa specjalistów i mieszkańców również mogła zgłaszać wtedy swoje uwagi i ich nie zgłosiła”*.

Uwaga uwzględniona

VI. Stowarzyszenie Forum Aglomeracji Gdańskiej FRAG z siedzibą w Gdańsku - pismo z dnia 17.02.2016 r., które:

- 30) Wnioskuje o zakaz tworzenia parterów usługowych, do których dostęp wymaga pokonania schodów lub ramp dla terenu oznaczonego 014-KD81 oraz terenów przyległych. Wejście do lokalu usługowego powinno odbywać się bezpośrednio z poziomu chodnika, a ewentualne różnice między poziomem podłogi lokalu a chodnikiem powinny być niwelowane odpowiednimi rozwiązaniami bezpośrednio wewnątrz lokalu usługowego. Brak takiego zapisu może spowodować powtórzenie sytuacji z osiedla Nowa Lastadia, gdzie parter wyniesiony jest ponad poziom chodnika i wymaga korzystania ze schodów lub podnośnika dla wózka inwalidzkiego oraz osiedla Kwartał Kamienic, gdzie różnice w wysokościach niwelowane są kosztem wąskiego chodnika, utrudniając tym samym swobodne poruszanie się.

Uwaga uwzględniona

- 31) Dla terenu oznaczonego 014-KD81 wnioskuje o wpisanie do projektu uchwały sposobu wyznaczania miejsc do parkowania - parkowania równoległego wyłącznie na jezdni w zatokach z zakazem wprowadzania parkowania innego typu, a szczególnie prostopadłego lub skośnego do krawężnika lub na chodniku.

Uwaga uwzględniona

- 32) Dla terenu oznaczonego 014-KD81 wnioskuje o wpisanie minimalnej szerokości prowadzenia obustronnie chodnika - 3,5 m.

Uwaga uwzględniona

- 33) Dla terenu oznaczonego 014-KD81 wnioskuje o zmianę linii rozgraniczających na całym przebiegu i ustalenie ich szerokości identycznych, jak w rejonie ul. Toruńskiej (23 m). W opinii składającego uwagę poszerzenie szerokości terenu 014-KD81 nie ma żadnego uzasadnienia, a jedynym efektem będzie pogłębianie chaosu przestrzennego tego rejonu Śródmieścia, zapoczątkowanego przez zupełnie nieczytelny i zbyteczny plac w rejonie północnym, służący jedynie ekspozycji dominanty (obecnie budynek na osiedlu Chmielna Park).

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenie w planie miejscowym rozszerzających się w kierunku południowym linii rozgraniczających ulicy jest istotnym elementem koncepcji urbanistycznej obejmującej obszar całej Wyspy Spichrzów.

Przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego dla Wyspy Spichrzów przeprowadzono międzynarodowy konkurs na zagospodarowanie całego obszaru Wyspy. W drugim etapie laureaci konkursu opracowali pod przewodnictwem profesora Stanisława Fiszerę wspólną, całościową wizję - koncepcję urbanistyczną Wyspy Spichrzów, której rozwiązania stały się wytycznymi do 6 planów miejscowych podjętych później na Wyspie.

Rozszerzające się w kierunku południowym (od strony ulicy Toruńskiej w kierunku opływu Motławy) pierzeje oraz szpalery drzew, tworzą tu spójną kompozycję urbanistyczną z przewężeniem ulicy tzw. Nowej Chmielnej na północ od ulicy Toruńskiej, otwierającym się następnie na tzw. Plac Centralny. Plany miejscowe opracowywane na Wyspie Spichrzów (4 z nich zostały już uchwalone) konsekwentnie odzwierciedlają główne założenia wizji konkursowej, toteż w projekcie planu ustalono wzdłuż ulicy tzw. Nowej Chmielnej obowiązujące linie zabudowy oraz zadrzewienia (tworzące aleję drzew) rozszerzające się w kierunku południowym.

Ustalenia te mają na celu wywołanie perspektywicznego efektu wizualnego – wrażenia równoległości linii mimo skrótu perspektywicznego i uatrakcyjnienie wglądu w przestrzeń ulicy od strony ulicy Toruńskiej.

Proporcje ulicy powinny się stopniowo zmieniać, co pozwoli na urozmaicenie długiego odcinka ulicy tzw. Nowej Chmielnej. W miarę zawężania się linii rozgraniczających w kierunku północnym odległość między pierzejami będzie maleć, zaś wysokość elewacji zwiększać się trzystopniowo (od 17m do 23m). Ma to na celu zaakcentowanie przejścia do bardziej intensywnej struktury urbanistycznej po północnej stronie ulicy Toruńskiej. Jednocześnie, w drugą stronę, rozszerzające się linie zabudowy przy malejących wysokościach będą zapraszać użytkowników do pójścia w kierunku terenów rekreacyjnych – opływu Motławy.

Ważną przesłanką przy tworzeniu kompozycji urbanistycznej była potrzeba aranżowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych (w tym tzw. ulicy Nowej Chmielnej). Należy zauważyć, że linie rozgraniczające nie wyznaczają tylko jezdni i linii tramwajowej, ale również chodniki, szpalery drzew i trasę rowerową. Ustalenie obligatoryjnych usług w parterach wzdłuż linii obowiązujących pozwoli na nadanie temu miejscu nowej jakości, z szerokimi chodnikami zapewniającymi przyjazny dostęp do usług. Przestrzeń uzyskana dzięki rozszerzającym się liniom zabudowy umożliwi wykreowanie ciekawych miejsc służących pieszym. Ma to szczególne znaczenie w części południowej ulicy, gdzie przestrzenne, atrakcyjnie zaaranżowane chodniki lub place będą powiązane z opływem Motławy wzmacniając jego rekreacyjną funkcję.

- 34) Wnosi o dopuszczenie podwyższenia o jedną kondygnację narożników budynków w terenach 005 i 006-M/U31 od strony południowej, dla zaakcentowania wjazdu do Śródmieścia od tej strony zamiast rozwiązania w postaci zwężania linii rozgraniczających teren 014-KD81 w kierunku północnym.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zaakcentowanie wjazdu do Śródmieścia od strony południowej zamiast rozwiązania w postaci zwężania linii rozgraniczających teren 014-KD81 postulowane przez FRAG nie ma uzasadnienia. Zwężanie tych linii nigdy nie miało na celu zaakcentowania wjazdu do Śródmieścia od strony południowej, tylko inne względy (o których mowa w

uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi 33 na stronie 28). W sytuacji kiedy zasadne jest pozostawienie rozszerzających się linii zabudowy wzdłuż ulicy tzw. Nowej Chmielnej, osadzenie oddalonych od siebie dominant (wyższych o jedną kondygnację od otaczającej zabudowy) nie przyniesie zamierzonego efektu bramy do Śródmieścia.

Wyraźnym elementem przestrzennym identyfikującym granice Śródmieścia są opływ Motławy oraz zespół bastionów i stanowią one naturalny i dobrze zauważalny akcent przestrzenny na wjeździe do Śródmieścia. Nie ma potrzeby ustalania za nimi konkurujących dominant przestrzennych, zwłaszcza, że w pobliżu znajduje się zabytkowa Brama Nizinna, która powinna pozostać najważniejszym elementem architektonicznym w tym miejscu. Ponadto szeroko rozumiany „wstęp” do Śródmieścia, postulowany do zaakcentowania nie jest jednoznaczny. Ze względu na konieczność ochrony substancji zabytkowej (most kolejowy, Brama Nizinna) został on podzielony przestrzennie. Dawny most kolejowy będą mogły przekraczać samochody, tramwaje i piesi (po ewentualnej dobudowie kładki) zaś główny potok pieszych i rowerzystów będzie przybywać do Śródmieścia inną trasą - przez Bramę Niziną, gdzie wykluczony ma być ruch kołowy.

Dodatkowo, kwestie wysokości zabudowy i ewentualnych dominant (wysokościowych) były szeroko omawiane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Konserwator sprzeciwiał się jakimkolwiek wyróżnikom wysokościowym na terenie objętym granicami planu.

- 35) Dla terenu 001-M/U32 wnioskuje o zmianę przebiegu obowiązującej linii zabudowy, tak by dowiązać ją do bulwaru nadrzecznego w terenie 012-KX. Tworzenie Placu Wodnego będzie oznaczało odejście od pierzejowej zabudowy na całej długości Motławy. Wytworzona w ten sposób pustka nie będzie mogła być niczym trwałym zapełniona, a tym samym nie przyciągnie spacerowiczów, którzy wypełnią ten plac. Ponadto takie rozwiązanie nie ma żadnego uzasadnienia historycznego i stanowi wyłącznie pozostałość żywcem przerysowaną z koncepcji Fishera, w której załamanie tej linii służyło wyłącznie zrobieniu miejsca zabudowie nad samą wodą, która dzieliła Plac Wodny na dwie części nadając mu zgrabnych proporcji. W obecnej sytuacji, plac ten w projekcie MPZP pozbawiony jest jakiegokolwiek dominaty i nie posiada żadnego uzasadnienia w proponowanym kształcie. Wprowadza chaos do urbanistyki Wyspy Spichrzów w miejscu gdzie bardzo łatwo uzyskać porządek trzymając się historycznych podziałów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Całościowa wizja – koncepcja urbanistyczna opracowana pod przewodnictwem profesora Stanisława Fiszera (Fischer Atelier 41) zakładała powstanie na całej Wyspie Spichrzów miejsc – atraktorów pozwalających użytkownikom na rozwijanie różnych aktywności przy zachowaniu ciągłości przestrzeni publicznych. Wzdłuż ulicy Nowej Chmielnej i kanału Motławy zakładała ona wykreowanie kilku placów i placyków. Tzw. Plac Wodny jest istotnym elementem tego systemu w południowej części Wyspy.

Kształt placu na etapie projektu planu był szczegółowo analizowany. W 2010 roku w Biurze Rozwoju Gdańska zorganizowane zostało seminarium konkursowe „Plac Wodny na Wyspie Spichrzów”. Uczestnicy mieli za zadanie opracowanie koncepcji zagospodarowania fragmentu przestrzeni publicznej Wyspy Spichrzów i określenie

relacji przestrzennej między wodą a placem wzdłuż nabrzeża, z uwzględnieniem proporcji placu. Zadanie obejmowało także kanał rzeki Motławy z zaproponowaniem domknięcia Placu Wodnego od zachodniej strony Nowej Motławy. Położono duży nacisk na wykreowanie miejsca przyjaznego społecznie, spełniającego walory estetyczne a przede wszystkim tworzącego łatwy dostęp do akwenu. Wszystkie prace konkursowe proponowały zagospodarowanie placu o zbliżonych proporcjach, korespondujących z proporcjami placu założonego w wizji profesora Fiszera, ale tylko w jednej pracy na placu pojawiła się kubatura. Wyniki konkursu wskazały, że założenie placu w kształcie zbliżonym do zaproponowanego w koncepcji urbanistycznej opracowanej pod przewodnictwem profesora Stanisława Fiszera, przy atrakcyjnym zaaranżowaniu przestrzeni otwartych w relacji z wodą (niekoniecznie uwzględniających dominantę budynkową) pozwoli na powstanie w tym miejscu frontu wodnego o prestiżowym charakterze.

Przewidywana w koncepcji dominanta na placu nie miała większego wpływu na jego kształt. W projekcie konkursowym opracowanym pod przewodnictwem profesora Stanisława Fiszera projektanci rozważali trzy kształty placu (z linią odchylającą się od linii brzegowej w jednym kierunku, z wybraną ostatecznie linią „falującą” oraz z linią równoległą do brzegu Starej Motławy). We wszystkich tych wariantach, bez względu na kształt placu/nabrzeża dominantę sytuowano w tym samym miejscu. Dominanta na placu miała za zadanie przede wszystkim podkreślenie zakładanej w konkursowej koncepcji urbanistycznej osi prowadzonej od placu Wałowego, wzdłuż budynku dawnych koszar przy ulicy Augustyńskiego 2, biegnącej dalej przez przystań kajakową (w miejscu której przewidywano dojście do wschodniego nabrzeża Starej Motławy i mola stanowiącego przedłużenie tego ciągu pieszego) i kończącej się dominantą na Placu Wodnym. Dominanta ta miała korespondować z basztą Białą zamykającą oś od strony Placu Wałowego oraz z basztą Pod Zrębem. W projekcie planu zrezygnowano jednak z utworzenia osi Plac Wałowy – Plac Wodny. Z ustaleń z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wynikało też, że nie zezwoli on na powstanie kubatury na placu. Wobec powyższego zrezygnowano również z lokalizowania dominanty na tzw. Placu Wodnym.

Kształt placu pozwala na otwarcie w stronę kanału Motławy. Przestrzeń placu tworzy również woda i jego wnętrze kończy się na zachodnim brzegu kanału Motławy. Zrealizowana w ostatnich latach marina, przystań wodna i szpaler zieleni stanowią domknięcie Placu Wodnego od strony zachodniej. Wschodnią krawędź placu będzie tworzyła nowa zabudowa sytuowana na obowiązujących liniach zabudowy. Nie można tu mówić o odejściu od pierzejowej zabudowy. Choć obowiązujące linie zabudowy są odchylone w projekcie planu względem linii brzegowej to wyznaczają one pierzeje domykające plac.

Wyprostowanie linii zabudowy i zmniejszenie przestrzeni placu zubożyłoby możliwość urządzenia przestrzennego, atrakcyjnego placu wyróżniającego się również kształtem z otaczającej go struktury, a tym samym stworzenie miejsca wyjątkowego i identyfikującego ten obszar. Plac przyjąłby wówczas postać szerokiego pobraża, podobnego do wielu innych nabrzeży. Plac z pierzejami, jakie zakłada projekt planu pozwala na przełamanie rygorystycznej struktury zabudowy w tym miejscu. Przy odpowiedniej kompozycji placu, budowanej za pomocą elementów małej architektury (bez konieczności wprowadzania kubatury), plac może zyskać wiele ciekawych kadrów oraz mniejszych kameralnych przestrzeni.

- 36) Dla terenu 008-ZP62 wnioskuje o wskazanie obligatoryjnych połączeń z terenami poza planem - do ul. Żabi Kruk. Jest to ostatni moment na zabezpieczenie planistyczne takiego przejścia, ponieważ już teraz dochodzi do grodzenia przestrzeni wokół punktowców mieszkalnych.

Uwaga uwzględniona

- 37) Dla terenu 005-M/U31 wnioskuje się o wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy od strony południowej wzdłuż terenu 020-KD81. Utworzona w ten sposób zostanie obustronna pierzeja na wjeździe do Śródmieścia od strony południowej przez ul. Nową Chmielną.

Uwaga uwzględniona

- 38) Dla terenu 002-M/U32 wnioskuje o wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy od strony wód Nowej Motławy, wprowadzając tym samym kontynuację tworzenia waterfrontów wzdłuż rzek wewnątrz Śródmieścia.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Nie ma potrzeby wprowadzania obowiązującej linii zabudowy od strony kanału Nowej Motławy. Na całej długości wzdłuż Nowej Motławy (w granicach planu) zabudowa jest już przesądzona (budynek usługowy CEZAL-u, budynki wielorodzinne – Kamienice nad Motławą oraz stacja uzdatniania wody i zabytkowy Młyn). Nie zachodzi obawa, że obiekty te mogłyby ulec przekształceniom, które zmieniłyby ich obecne usytuowanie względem kanału. Jedynie budynek CEZAL-u może zostać zastąpiony nowym obiektem, jednak ustalona maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy nie pozwala na zmniejszenie odległości, w której mógłby być on sytuowany względem linii brzegowej kanału.

Dużo ważniejsze znaczenie niż obowiązujące linie zabudowy wzdłuż akwenów mają przestrzenie publiczne, które powinny tam powstawać. Projekt planu w swoich granicach przewiduje tworzenie takich przestrzeni na całej długości Nowej Motławy. Ustala się ciągi piesze wzdłuż kanału od ulicy Grodza Kamienna do ulicy Toruńskiej (ta zasada jest kontynuowana również na północ od granic planu). W celu podniesienia atrakcyjności strefy pieszej i ożywienia tego obszaru, wzdłuż terenu 013-KX/W ustala się wysoki udział usług. Krawędzie waterfrontu w tym miejscu są już i tak zdeteminowane i nie ma uzasadnienia wprowadzanie zmian w projekcie planu, polegających na zastępowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązującymi.

VII. Pan XY*, Gdańsk - pismo z dnia 16.02.2016r. który :

- 39) Składa uwagę, że zapisy projektu planu regulujące dopuszczalną wysokość zabudowy, w odniesieniu do kart terenu oznaczonych: 001-M/U32, 002-M/U32, 005-M/U31 obszar „a” nie respektują sąsiedztwa punktu ekspozycji widokowej z bastionu „Żubr” (też „Tur”) w kierunku północnym, znajdującego się na przyległym terenie. Argumentuje to następująco:

Dopuszczenie wysokości zabudowy zgodnie z proponowanymi w planie, dowolnej formie dachów (z wyłączeniem mansardowej) i przy wyznaczonych kierunkach przestrzeni pomiędzy zabudową, ograniczy eksponowanie sylwety miasta, redukując

kontekst: dominant wysokościowych, związanych z nimi „monumentów” najważniejszych budynków dla miasta w znaczeniu historycznym i kulturowym, ich proporcję w stosunku do pozostałej zabudowy - dotychczas zachowaną oraz dobrze czytelną i obserwowaną z wysokości bastionu. Ukształtowana na przestrzeni czasu, wraz z rozwojem i dziejami miasta, jego charakterystyczna sylweta jest dobrem wspólnym, dziedzictwem i wartością wymagającą uszanowania. Bastion, który utracił swoje pierwotne funkcje, stanowi współcześnie unikatowy punkt obserwacyjny panoramy miasta eksponowanej od strony południowej. Występująca w polu ekspozycji zabudowa śródmiejska, historyczna oraz wybudowana wtórnie, utrzymuje wysokość korespondującą w sylwecie Głównego Miasta. Znaczenie sylwety jest powszechnie cenioną wartością, urastającą do rangi symbolizującej miasto, o czym świadczy fakt, że przyjmuje ją wiele firm i instytucji publicznych ważnych dla Gdańska w swoim znaku graficznym. Należy podkreślić, że sama wysokość budynków nie stanowi o charakterze śródmiejskim - musi być uregulowana nie tylko w aspekcie ekonomicznym, lecz również

w poszanowaniu walorów kulturowych miejsca.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Dotychczas zachowana oraz dobrze czytelna z wysokości bastionu historyczna sylweta miasta oraz obserwowany „kontekst: dominant wysokościowych, związanych z nimi „monumentów” najważniejszych budynków dla miasta w znaczeniu historycznym i kulturowym” a także ich proporcja w stosunku do pozostałej zabudowy jest wyraźnie odbierana w związku z brakiem jakiegokolwiek zabudowy w tym miejscu. Nowa zabudowa na pewno w pewien sposób ograniczy wgląd na panoramę miasta z bastionu Żubr. Ograniczenie takie powodowałyby zarówno zrealizowane budynki o wysokości zabudowy do 20m (ustalonej w obowiązującym planie) jak i 23m (maksymalnej dopuszczonej projekcie planu). Jednak najważniejsze elementy panoramy, w tym wieża kościoła Mariackiego oraz historyczna sylweta miasta pozostaną czytelne.

W toku prac nad planem wysokość zabudowy w kontekście widoku z bastionu Żubr była dokładnie badana i konsultowana z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Kwestii wysokości i ukształtowaniu sylwety nowej zabudowy organ poświęcił dużo uwagi. Ostatecznie Konserwator nie wyraził zgody na zakładaną w planie dominantę wysokościową do 40 m lub niższą, zgodził się jednak, po przedstawieniu wizualizacji (również z bastionu Żubr) na podwyższenie wysokości względem obowiązującego planu do z 20m do 21 i 23m.

Konserwator w postanowieniu z dnia 23 listopada 2015 roku wziął pod uwagę fakt, że „*fragment przedmiotowego terenu położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako bastion Żubr wraz z zespołem bastionów holenderskich Dolnego Miasta*” i że „*teren stanowi przedpole historycznej panoramy miasta eksponowanej z bastionu Żubr*” i po analizie przedłożonego materiału stwierdził, że projekt planu „*uwzględnia zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na reprezentowane przez nie wartości kulturowe w zakresie określonym ... ustawami oraz w zakresie wynikającym z zasad ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów o wartościach kulturowych*” i uzgodnił projekt planu, a tym samym stwierdził, że widok na historyczną panoramę miasta z bastionu jest chroniony w wystarczający sposób.

- 40) Wnosi o podanie w projekcie planu definicji określającej znaczenie „dominanty kompozycyjnej”, zastosowanej w oznaczeniach rysunku w odniesieniu do terenów oznaczonych: 001-M/U32 w obszarze „c” oraz 005-M/U31 w obszarze „a”. Uzasadnia to następująco: zastąpienie zdefiniowanego i powszechnie jednoznacznie rozumianego pojęcia „dominanta wysokościowa” sformułowaniem ogólniejszym, oględniejszym - „dominanta kompozycyjna” bez wyrażenia zasad „uznawania” co jest, a co nie jest spełnieniem kwestionowanego zapisu, wydaje się być działaniem nieskutecznym, budzi obawy względem uzyskanego „efektu” np. przywodzi na myśl możliwość zastosowania elewacji ze „złotych szyb”. Wskazanie lokalizacji akcentów, o dopuszczalnej wysokości (np. zgodnie z opinią konserwatorską) w stosunku do otaczającej zabudowy, dość wyraźnie określa cechy kształtowanej przestrzeni.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalona w terenie 001-M/U32 dominanta kompozycyjna ma na celu zaakcentowanie osi Starej Motławy i będzie eksponowana z mostu Podwale Przedmiejskie.

Przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego dla Wyspy Spichrzów przeprowadzono międzynarodowy konkurs na zagospodarowanie całego obszaru Wyspy. W drugim etapie laureaci konkursu opracowali pod przewodnictwem profesora Stanisława Fiszerę wspólną, całościową wizję - koncepcję urbanistyczną Wyspy Spichrzów, której rozwiązania stały się wytycznymi do 6 planów miejscowych podjętych później na Wyspie. Dominanta wysokościowa (do 70m) na osi Starej Motławy była jednym z istotnych elementów tej wizji i zakładano, że w projekcie planu znajdzie swoje odzwierciedlenie. W toku prac nad planem Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków negatywnie odniósł się do lokalizacji w tym miejscu jakiegokolwiek dominanty wysokościowej.

Konserwator kilkakrotnie odmówił uzgodnienia projektu planu i nie zgodził się na proponowane w trakcie konsultacji wysokości dla dominanty zarówno 70m jak i 40m, 30m czy 25m. W związku z tym, że dominanta nie mogła wyróżniać się wysokością zdecydowano, że będzie miała charakter kompozycyjny i jako taka powinna stanowić wyróżnik architektoniczny na tle innych budynków. W planie zastrzeżono, że powinna się ona wyróżniać zastosowaniem materiałów szlachetnych na elewacjach. Niestety nie ma możliwości zadekretowania w planie jakości architektury, ale zapis o dominancie kompozycyjnej ma na celu zwrócenie uwagi architekta na to miejsce i zachęcenie do zaprojektowania wyróżniającego się (w sensie pozytywnym) budynku. Na podobnych zasadach przewiduje się zaakcentowanie zakończenia osi ulicy Pod Zrębem (w terenie 005 obszar „a”).

Wobec braku możliwości wskazania lokalizacji akcentów o wyróżniającej się wysokości w stosunku do otaczającej zabudowy (co wyklucza Konserwator) powyższa uwaga nie może być uwzględniona.

- 41) Wnosi o zachowywanie na nie zmienionym poziomie, w obrębie tej samej funkcjonalności terenu, miejsc postojowych przypisanych do lokali usługowych i mieszkań. Proponowane parametry zagospodarowania obszaru nr 002-M/U32 zakładają na pozostającej, inwestycyjnej części terenu, zwiększenie intensywności oraz wysokości zabudowy względem zabudowy istniejącej, jednocześnie dopuszczając zmniejszenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz proporcje miejsc postojowych.

Składający uwagę uzasadnia ją następująco: taka zmiana jest niesprawiedliwa w stosunku do mieszkańców, którzy podejmowali decyzję o wyborze miejsca zakupu mieszkania, w zupełnie innych warunkach (zapisy poprzedniego planu) i mogą nie oczekiwać znaczącego ich pogorszenia się. Użytkownicy lokali wybudowanych w sytuacji wynikającej z ustaleń intensyfikujących stopień wykorzystania przestrzeni, będą zmuszeni zaspokajać potrzeby dotyczące np. parkowania pojazdów, w najbliższym otoczeniu poza swoim terenem, jednocześnie utrudniając do nich dostęp sąsiadom. Wpływ zmiany, wynikający z bliskości i bezpośredniego sąsiedztwa będzie szczególnie istotnie odczuwalny przez mieszkańców. Natomiast uzasadniane w dyskusji publicznej dotyczącej projektu planu, przez przedstawicieli FRAG dążenie „Miasta” do ograniczenia liczby pojazdów w centrach, metodą polegającą na redukowaniu miejsc postojowych do „0” w celu zmuszenia mieszkańców do posiadania mniejszej liczby samochodów, także wydaje się być działaniem niesprawiedliwym, w stosunku do rodzin zmuszonych dowozić dzieci do szkół, przedszkoli lub żłobków, które nie są nadal wystarczająco dostępne w sąsiadującym otoczeniu - gdy posiadają wyłącznie jeden samochód, którego nie mają możliwości prawidłowo zaparkować w pobliżu miejsca pracy czy zamieszkania - w Śródmieściu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku, obszar procedowanego planu znajduje się w granicach strefy ograniczonego parkowania (strefa B) obejmującej obszary intensywnej zabudowy śródmiejskiej (istniejącej i planowanej do realizacji). W ramach strefy B, w porównaniu ze strefą A (ograniczonego i kontrolowanego parkowania) ustalono zwiększone maksymalne wskaźniki parkingowe w odniesieniu do poszczególnych funkcji, jednocześnie określając minimalne na poziomie zera, co nie jest równoznaczne z tym, że inwestor nie wykona żadnego miejsca postojowego. Przyjęta zasada nie dotyczy funkcji mieszkaniowej, dla której przyjęto wskaźnik: minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie. Oznacza to, że inwestor może (w miarę potrzeb) zrealizować większą, niż to wynika ze wskaźnika, liczbę miejsc postojowych z uwzględnieniem np. gości. Generalną intencją limitowania miejsc postojowych na terenach inwestycyjnych w strefach śródmiejskich była potrzeba ograniczenia ruchu na obciążonym układzie śródmiejskich dróg publicznych z jednoczesną propozycją dobrej obsługi transportem zbiorowym. W przypadku procedowanego planu standard ten zapewniają linie autobusowe prowadzone w ulicy Toruńskiej oraz w przyszłości trasa tramwajowa w ulicy tzw. Nowej Chmielnej.

Wskaźniki parkingowe przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku (z 2002 roku) zostały wyznaczone przed uchwaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (w 2007 roku) i nie ma uzasadnienia ustalanie w projekcie planu (który nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium) wskaźników innych niż określa to polityka miasta zdefiniowana w tym dokumencie.

- 42) Wnosi o zachowanie obecnie funkcjonującego przejazdu drogi pożarowej. Planowane zagospodarowanie terenu oznaczonego nr 003-ZP/WS zakłada zastąpienie obecnej drogi pożarowej przez bramę poza budynek mieszczący się w obszarze „g” terenu oznaczonego 002-M/U32- ul. Toruńska 18D, kładką przeznaczoną dla ciągu pieszego. W przypadku realizacji kanału wodnego, nastąpi konieczność zachowania przejazdu, lub wygospodarowania odpowiednio usytuowanego względem budynków miejsca dla placu manewrowego do zawracania. Ponadto, tereny oznaczone w projekcie planu nr 003-ZP/WS i nr 007-ZP/WS przeznaczone jako teren zieleni urządzonej ZP62, wody powierzchniowe śródlądowe WS01 - planowany kanał wodny obecnie posiadają elementy zagospodarowania dysfunkcyjnego - np. pozostałości fundamentów, ogrodzeń, słupów dawnego oświetlenia przemysłowego lub słupów linii napowietrznej elektroenergetycznej, stację gazową itp. W projekcie nie zawarto zapisów określających tryb przekształcania tych terenów do stanu zagospodarowania docelowego, nie określono warunków takich jak rzędna ponad lustro wody, skrajni wolnej od elementów zabudowy dla ewentualnego kanału - wpływających np. na ustalenie poziomu nawierzchni projektowanej jezdni ulicy „Nowa Chmielna” zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie nr 014-KD81.

Uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w lutym 2016r. dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego ciągu pieszo – jezdnego do czasu realizacji nowego kanału. W miejscu tym zaleca się również lokalizację ciągu pieszego, który docelowo pozwalałby na przekroczenie kanału np. kładką. Rozwiązanie takie miało na względzie minimalizowanie ewentualnych przeszkód, które mogłyby ograniczyć możliwości żeglugowe kanału.

Po uwzględnieniu uwag nr 5, 20 i 44 zmieniają się zapisy dotyczące parametrów przyszłego kanału. Ze względu na to, iż w najbliższych latach priorytetem dla miasta będzie dokończenie rozpoczętych w poprzednich latach inwestycji drogowych wraz z infrastrukturą tramwajową, budowa kanału będzie odsunięta w czasie. Z tego powodu nie można przewidzieć jakie jednostki pływające zostaną wybrane do żeglugi po kanale, a także jakie będą ich parametry eksploatacyjne. Zatem obecne ustalenia dotyczące szerokości i głębokości kanału zostaną przeniesione z części obligatoryjnej do zaleceń, a dodane zostanie ustalenie o zapewnieniu parametrów żeglugowych dla jednostek pływających i tramwajów wodnych dla planowanego kanału (bez ustalania typów jednostek i ich parametrów użytkowych). W związku z powyższym, stwierdzono możliwość funkcjonowania ciągu pieszo – jezdnego (mogącego pełnić rolę drogi pożarowej) również po realizacji kanału. Możliwość ta uwarunkowana byłaby, przyjętą na etapie projektu realizacyjnego kanału, wysokością w świetle pod obiektem. Ze wstępnych analiz sytuacyjno – wysokościowych wynika, że takie rozwiązanie jest prawdopodobne więc w projekcie planu dopuści się ciąg pieszo-jezdny w tym miejscu, bez warunkowania jego bytu realizacją kanału.

Z powodu rezygnacji z ustalania konkretnych parametrów eksploatacyjnych kanału na etapie planu miejscowego nie ma również uzasadnienia wprowadzanie ustaleń dotyczących np. rzędnej projektowanej ulicy tzw. „Nowej Chmielnej” (014-KD81) czy też skrajni wolnej od elementów zabudowy dla ewentualnego kanału.

Należy również wyjaśnić, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie ma możliwości umieszczania „zapisów określających tryb przekształcania tych terenów do stanu zagospodarowania docelowego”. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania. Zatem w planie określa się docelowe przeznaczenie terenu i w tym przypadku jest to zieleń urządzona lub kanał wodny. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania (czyli innego niż docelowe – zieleń, kanał wodny) jednak istniejące zagospodarowanie nie jest rozumiane jako tymczasowe. Określenie w planie miejscowym trybu czy terminu przekształcenia dotychczasowego użytkowania w stan docelowy ustalony w planie byłoby niezgodne z prawem.

- 43) Wnosi o wprowadzenie do planu zapisów dopuszczających w zakresie elementów małej architektury zastosowanie form, rozwiązań związanych z zaznaczeniem dawnej funkcji. Podobne działania są, lub były podejmowane na obszarach sąsiednich terenów Gdańska, tworzą rodzaj identyfikacji mieszkańców z miejscem - dawną zajezdnią tramwajową, galerią pod wiaduktem, zaznaczenie śladu torów w nawierzchni, fragment wagonu, łodzi, dźwig itp.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Użytkowanie tej części Wyspy Spichrzów na przestrzeni wieków mocno się zmieniało. Był to obszar raczej słabo zabudowany. Pod koniec XV w. wzniesiono tu Dwory Smolny i Popielny (po ich spaleniu w innym miejscu). Zostały one przedzielone kanałem Popielnym. Po likwidacji tego kanału dwory zostały rozebrane i powstał tu dworzec kolejowy Kłodno. Na części terenu usytuowano gazownię. Trudno jest wyróżnić tu elementy warte upamiętnienia, które pozwoliłyby na jednoznaczną identyfikację tego miejsca z przeszłością. Ewentualne wprowadzenie zapisu o uczynieniu historycznego budynku spedycji kolejowej na tzw. „Placu Wodnym” było rozważaniem w trakcie prac nad planem, jednak po konsultacjach z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zrezygnowano z tego pomysłu. Takie uczynienie np. w posadzce placu byłoby działaniem sztucznym i nie tworzyłoby czytelnego odniesienia do dawnego zagospodarowania tego miejsca. Plan nie wyklucza rozwiązań wskazanych przez składającego uwagę, jednak możliwy zakres działań w tym kierunku jest bardzo szeroki i nie leży w kompetencjach ustaleń planu.

Ponadto należy zauważyć, że projekt planu oraz przepisy odrębne (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) w szerokim zakresie chronią elementy historyczne mające wpływ na tożsamość tego obszaru. Cały teren stanowi fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz obszaru uznanego za pomnik historii. Znajdują się tu obiekty wpisane do rejestru zabytków (Młyn przy ulicy Grodza Kamienna wraz z Zespołem Służby Kamiennej, fragment bastionu Żubr wraz z zespołem bastionów holenderskich Dolnego Miasta oraz baszta pod Zrębem i budynek mieszkalny przy ulicy Pod Zrębem). W planie umieszczono szereg zapisów zapewniających ochronę obiektów wpisanych do rejestru

zabytków i o wartościach kulturowych. Wprowadzono zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego i obiekty chronione oraz zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych. Ustalono szczegółowe zasady lokalizacji szyldów, w tym dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych. Zapewniono również ochronę obiektów o wartościach kulturowych precyzując zakres ochrony ich bryły, materiału i kompozycji elewacji, pokrycia dachu, detalu architektonicznego i stolarki okiennej. Zabezpieczono też zachowanie historycznego ogrodzenia posesji przy ulicy Pod Zrębem 9. Zgodnie z wnioskiem Pomorskiego Konserwatora Zabytków ochronie podlega przebieg nabrzeża zachodniej odnogi rzeki Motławy. Ustalone linie zabudowy wraz z obowiązkiem nawiązania kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy mają na celu zapewnienie kreacji układu zabudowy kontynuującego charakterystyczną, historyczną strukturę urbanistyczną na Wyspie Spichrzów

VIII Pan XY*, Gdańsk - pismo z dnia 12.02.2016r., który:

- 44) Proponuje zmniejszenie minimalnej szerokości i głębokości kanału. Kanał miałby przebiegać pomiędzy istniejącymi budynkami przy ul. Toruńska 18D, a Grodza Kamienna 2F. Odległość pomiędzy nimi wynosi około 18 metrów. Budowa kanału o proponowanych parametrach w tak niewielkiej odległości od istniejących budynków może stwarzać ryzyko naruszenia konstrukcji budynków lub zamakania fundamentów.

Dzięki temu wykonanie kanału będzie bardziej prawdopodobne. Podstawowa funkcja, jaką jest zgodnie z planem wymuszenie ruchu wody w ślepej odnodze Starej Motławy, będzie spełniona. W sytuacji gdy projekt planu nie wymusza budowy mostów drogowych i tramwajowych ponad omawianym przekopem o zwiększonym prześwicie pomiędzy lustrem wody a mostem, to i tak funkcja szlaku żeglugowego jest bardzo ograniczona. Podobne parametry żeglugowe posiada istniejący kanał wzdłuż ul. Toruńskiej. Nie ma więc sensu budowy kanału o szerokości aż 10 metrów w tak bliskim sąsiedztwie istniejących budynków.

Uwaga częściowo uwzględniona

Częściowe uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ze względu na to, iż w najbliższych latach priorytetem dla miasta będzie dokończenie rozpoczętych w poprzednich latach inwestycji drogowych wraz z infrastrukturą tramwajową, budowa kanału będzie odsunięta w czasie. Z tego powodu nie można przewidzieć jakie jednostki pływające zostaną wybrane do żeglugi po kanale, a także jakie będą ich parametry eksploatacyjne. W związku z tym zasadne jest sprecyzowanie parametrów eksploatacyjnych kanału dopiero na etapie realizacji projektu, co pozwoli na wykorzystanie w przyszłości kanału przez jednostki o nowocześniejszych parametrach eksploatacyjnych niż obecnie. Wskazane jest zatem przeniesienie zapisów dotyczących parametrów technicznych z części obligatoryjnej kart terenów do zaleceń.

Podstawą do ustalenia minimalnych gabarytów kanału była Analiza nawigacyjna rejonu Wyspy Spichrzów opracowana w 2010 roku przez Instytut Inżynierii Ruchu Morskiego Akademii Morskiej w Szczecinie. Przyjęto wówczas, że planowany kanał będzie umożliwiał żeglugę tramwajów wodnych typu C i dla takich jednostek ustalono parametry drogi wodnej. Wynikające z tej analizy parametry (szerokość i głębokość kanału oraz wysokości w świetle pod obiektami realizowanymi nad kanałem lub o

stosowaniu urządzeń zwodzących) zostaną zapisane w planie jako zalecenia. Zapewnienie żeglugowości kanału ma istotne znaczenie dla uatrakcyjnienia dróg wodnych w Gdańsku więc dodane zostanie również ustalenie o zapewnieniu parametrów żeglugowych dla jednostek pływających i tramwajów wodnych dla planowanego kanału bez ustalania typów jednostek i ich parametrów eksploatacyjnych, gdyż są one w tej chwili niepewne i powinny być doprecyzowane dopiero na etapie projektu kanału.

- 45) Wnosi o zabezpieczenie terenu 003-ZP/WS do czasu ewentualnego powstania kanału wodnego. Istnieje obawa, że do czasu wykonania kanału teren stanie się nielegalnym parkingiem i zdegradowanym obszarem wpływającym negatywnie na estetykę Śródmieścia. Prosi o umieszczenie w planie zapisów zobowiązujących do wykonania zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślin, wykonanie małej architektury oraz zachowania istniejącego drzewostanu (przede wszystkim pięknej wierzby na terenie gazowej stacji redukcyjnej) do czasu realizacji kanału wodnego. W projekcie planu takie rozwiązania są jedynie „zalecane”.

Uwaga częściowo uwzględniona

Częściowe uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania. Zatem celem sporządzenia projektu planu jest, przede wszystkim, określenie docelowego przeznaczenia terenów włączonych w jego granice, co zostało określone zapisem 003-ZP/WS (zieleni urządzonej, wody powierzchniowe). Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*. W projekcie planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania (czyli innego niż docelowe – zieleni, kanał wodny) jednak istniejące zagospodarowanie nie jest rozumiane jako tymczasowe. Ewentualne wykorzystywanie tych terenów pod parkingi byłoby sprzeczne z projektem planu miejscowego więc plan, w ramach swoich kompetencji, zabezpiecza teren przed takim zagospodarowaniem. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma żadnego przełożenia na ewentualne przypadki łamania prawa jakim byłoby potencjalne urządzenie nielegalnego parkingu.

Postulowane przez składającego uwagę zagospodarowanie pod zieleni urządzonej jest już ustalone jako docelowe. W planie przewiduje się też możliwość realizacji kanału (również jako zagospodarowania docelowego) więc dodatkowo, z powodu różnego, możliwego zagospodarowania docelowego, zaleca się realizację urządzonych terenów zielonych również w przypadku zamierzonej realizacji kanału, która może być oddalona w czasie. Sposób zagospodarowania, wykorzystania czy zabezpieczenia tego terenu do czasu docelowego jego urządzenia (realizacja zieleni urządzonej czy kanału) nie jest przedmiotem ustaleń planu.

Postulowany do zachowania okaz wierzby znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (teren 002-M/U32) w sąsiedztwie planowanego terenu zieleni urządzonej i odcinka kanału wodnego (teren 003-ZP/WS). Tak w ustaleniach projektu planu dla terenu 002-M/U32 jak i terenu 003-ZP/WS wprowadzono zapis o maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu, który wskazuje na

konieczność uwzględnienia (w miarę możliwości) w zagospodarowaniu tych terenów, zachowania wspomnianego drzewa. Zmiana zapisów w projekcie planu i objęcie wierzby bezwzględną ochroną planistyczną (drzewo do zachowania) mogłoby w przyszłości zdecydowanie ograniczyć możliwość racjonalnego zagospodarowania fragmentu terenu 002-M/U32 lub, ewentualnie, kolidować z planowaną w sąsiedztwie drzewa budową kanału.

Mając na uwadze walory przyrodniczo-krajobrazowe przedmiotowej wierzby do ustaleń projektu planu wprowadzi się zapis zalecający jej zachowanie, zaś na rysunku projektu planu zaznaczy się lokalizację wspomnianego drzewa.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2016 roku do 2 czerwca 2016 roku w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

I. Wspólnoty Mieszkaniowe „Toruńska 18B”, „Toruńska 18C” i „Toruńska 18D”, Gdańsk – pismo z dnia 03.06.2016 r., które :

Wnoszą o to, aby w obrębie terenów 001-M/U32 i 002-M/U32 wysokość zabudowy wyrażona bezwzględnie w metrach (maksymalna wysokość zabudowy 21, 23 m), została dla każdego z wyszczególnionych obszarów doprecyzowana do gabarytów obiektu, jakimi jest maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku, wyrażony w wartościach względnych (czyli w metrach nad poziomem morza) – odpowiednio 24 m n.p.m. i 26 m n.p.m..

Uwaga uwzględniona

Po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2016 roku do 30 września 2016 roku w ustawowym terminie do projektu planu uwagi wniesiono.

* XY anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 014-KD81, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy projektowanej tzw. Nowej Chmielnej, o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą tramwajową i ścieżką rowerową, z uzbrojeniem - długość ok. 400 m
2. Karta terenu nr 017-KD81, teren ulicy lokalnej – ulica projektowana o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową, z uzbrojeniem – długość ok. 160 m
3. Karta terenu nr 019-KD80, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Grodza Kamienna o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem – długość ok. 70 m
4. Karta terenu nr 020-KD81, teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Grodza Kamienna o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem – długość ok. 220 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 dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

Karta terenu nr 013-KX/W, 003-ZP/WS, 004-U33, 020-KD81 - budowa studni zbiorczej północnej wraz z fragmentem drenu o długości około 220 m. planowanego drenażowego ujęcia „Grodza Kamienna” – w przypadku realizacji wariantu I.

Uwarunkowaniem zewnętrznym jest wykonanie poza granicami planu studni zbiorczej południowej wraz z fragmentem drenu o długości około 630 m. planowanego drenażowego ujęcia „Grodza Kamienna”.

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłодно w mieście Gdańsku [nr planu 1150]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LV/1879/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2006 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłодно w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Granice planu obejmują obszar o powierzchni ok. 13,67 ha położony w południowej części Wyspy Spichrzów, pomiędzy ramionami rzeki Motławy oraz ulicami Toruńską i Grodza Kamienna, a także (w zachodniej części) niewielki teren leżący na północ od ulicy Pod Zrębem, na zachód od zakończenia kanału rzeki Motławy.

3. Cel sporządzenia planu

- wprowadzenie możliwości atrakcyjnego i ekonomicznego zagospodarowania terenów poprzez ustalenie odpowiednich parametrów zabudowy zgodnych z potrzebami/ uwarunkowaniami inwestycyjnymi oraz w poszanowaniu walorów kulturowych miejsca,
- podniesienie prestiżu obszaru opracowania poprzez wprowadzenie zabudowy o wysokim standardzie uwzględniającej historyczne uwarunkowania oraz współczesne wymogi urbanistyczno-architektoniczne,
- umożliwienie uzyskania śródmiejskiego charakteru miejsca,
- umożliwienie powstania systemu przestrzeni publicznych, zwłaszcza wzdłuż nabrzeży: ciągi piesze, place i bulwary nadwodne,
- umożliwienie utworzenia połączenia wodnego pomiędzy rzeką Motława, a rzeką Nowa Motława,
- weryfikacja przebiegu ulicy tzw. Nowej Chmielnej i umożliwienie wykreowania miejskiej ulicy z pierzejami, rozszerzającej się w kierunku południowym,
- ochrona obiektów o wartościach kulturowych, w tym wpisanych do rejestru zabytków,
- spełnienie założeń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – przede wszystkim dotyczących rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- uaktualnienie zapisów występujących w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku” do aktualnego stanu prawnego.

4. Plan obowiązujący

Obszar opracowania leży w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Wyspa Spichrzów Południe, Stare Przedmieście w mieście Gdańsku”, zatwierdzonego uchwałą nr XLIX/1463/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 maja 2002 r., o numerze ewidencyjnym 1114.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie:

Obszar w granicach planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą użytkowania. W części wschodniej teren jest zainwestowany. Znajdują się tu: zespół zabudowy mieszkaniowej o wartościach kulturowych, o przerzedzonej strukturze przestrzennej przy ulicy Grodza Kamienna, gazowa stacja redukcyjno pomiarowa II stopnia, stacja uzdatniania wody, zabytkowy młyn przy ulicy Grodza Kamienna wraz z Zespołem Służby Kamiennej, oraz budynki mieszkalne i usługowo-produkcyjne. Przy ulicy Toruńskiej znajduje się niedawno powstały, pięciokondygnacyjny zespół zabudowy mieszkaniowej.

W środkowej części, na terenach w większości pokolejowych, obszar jest prawie w całości niezainwestowany. Jedynie przy ulicy Toruńskiej znajdują się dwa budynki mieszkalne o wartościach kulturowych i hotel, zaś w rejonie ulicy Dolna Brama usytuowana jest substandardowa zabudowa z boiskiem sportowym.

Na fragmencie leżącym na Starym Przedmieściu (na zachód od rzeki Motławy) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa o wartościach kulturowych (w tym budynek wpisany do rejestru zabytków - pozostałości zabytkowej baszty Pod Zrębem) oraz przystanek tramwaju wodnego i przystań dla małych jednostek pływających.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

(Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (SUiKZP), w którym - co trzeba podkreślić - wyznaczono *„jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.”* (wstęp do SUiKZP str.6). W ww. studium teren objęty granicami planu znajduje się w granicach obszaru o dominującym udziale funkcji mieszkaniowo-usługowej. Na rysunku oznaczone zostały również istniejąca ulica Toruńska i projektowana ulica z linią tramwajową (tzw. Nowa Chmielna). Na rysunku wskazano również wody powierzchniowe z frontami wodnymi. Ponadto cały obszar opracowania znajduje się w granicach Centralnego Pasma Usługowego (CPU) oraz w strefie B ograniczonego parkowania.

Ustalenia projektu planu w pełni odzwierciedlają założenia ww. studium, w tym *„cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta”* (wstęp do SUiKZP str.6). Przeważająca część obszaru opracowania przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo - usługową lub usługową. Należy dodać, że w celu uporządkowania i doprecyzowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju) oraz w myśl kolejnej zasady SUiKZP, że *„przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo”* (wstęp do SUiKZP str.6) - wprowadzono także (w granicach obszaru opracowania) uszczegółowienie funkcji (w odniesieniu do rysunku SUiKZP) dotyczące m.in. przeznaczenia istniejącego pasa zieleni położonego wzdłuż rzeki Motławy oraz wyznaczenia nowego połączenia wodnego i zieleni urządzonej między kanałami rzeki Motławy. W projekcie planu nastąpiła w tym miejscu konkretyzacja szczegółowego przeznaczenia terenu w ramach dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej o funkcję zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych (003-ZP/WS, 007-ZP/WS, 008-ZP62), „powiązanych” z rzeką Motławą, pełniących m.in. rolę rekreacyjną, wypoczynkową a także krajobrazową. Dla wzmocnienia charakteru wskazanych w studium frontów wodnych, wzdłuż kanałów Motławy, w planie wydzielono przestrzenie publiczne (ciągi piesze, plac publiczny, zieleni urządzona).

Ustalenia planu w pełni umożliwiają realizację założenia SUIKZP dotyczącego kształtowania struktury przestrzennej dzielnicy Śródmieście w zakresie wykorzystania możliwości rozwojowych m. in. na Wyspie Spichrzów: „... w tych rejonach powinny powstać ogólnomiejskie obiekty usługowe, podnoszące rangę Gdańskiej Metropolii i wykorzystujące nadwodne położenie; istotnym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej dla tych terenów będzie również realizacja wysokostandardowej zabudowy mieszkaniowej, wykorzystująca walory miejsca i budująca prawidłową tkankę miejską” (SUIKZP str. 92).

Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie planu są zgodne z kierunkami zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

Należy podkreślić, że sporządzanie projektów planów nie polega wyłącznie na odtwarzaniu i ścisłym kopiowaniu m.in. rysunku SUIKZP, ale przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu i doprecyzowaniu ustaleń projektu planu w kontekście m.in. SUIKZP - co zostało w pełni „skonsumowane” (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej miasta wytyczonej w SUIKZP) w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłodno w mieście Gdańsku.

W związku z powyższymi ustaleniami planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Założeniem wyjściowym przy konstruowaniu struktury funkcjonalno – przestrzennej planu było uporządkowanie przestrzeni oraz umożliwienie wykorzystania potencjału rozwojowego atrakcyjnych terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta.

Na większości terenów w granicach planu ustalono funkcję mieszkaniowo – usługową. Przyjęte w ustaleniach planu wskaźniki urbanistyczne pozwolą na realizację zabudowy o intensywności charakterystycznej dla rejonów śródmiejskich, jednak zmniejszającej się w kierunku południowym.

Wymagania ładu przestrzennego w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Linie zabudowy wyznaczają kwartały zabudowy, które kontynuują charakterystyczną dla Wyspy Spichrzów strukturę urbanistyczną z poprzecznymi podziałami. W celu wyeksponowania ukształtowania projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej oraz tzw. „Placu Wodnego” elewacje frontowe w liniach rozgraniczających te tereny należy lokalizować na obowiązujących liniach zabudowy. Wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej przewiduje się zabudowę pierzejową. Rozszerzające się w kierunku południowym linie zabudowy wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej mają na celu wywołanie perspektywicznego efektu wizualnego i uatrakcyjnienie wglądu w przestrzeń ulicy od strony ulicy Toruńskiej. Obowiązujące linie zabudowy ustala się również wzdłuż ulic: Toruńskiej, Grodza Kamienna (po wschodniej stronie ulicy tzw. Nowej Chmielnej) i przedłużenia ulicy Pod

Zrębem. Ponadto w planie wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy z ustaleniem, że w kwartałach wydzielonych liniami zabudowy należy nawiązać kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy, co winno zapewnić pożądaną, kwartałowy charakter zabudowy.

Wzdłuż wód projektuje się zielen, ciągi piesze i bulwary. Przy rzece Motława zlokalizowano duży plac publiczny o prestiżowym charakterze – tzw. „Plac Wodny”, zaś wzdłuż rzeki Nowa Motława przewiduje się bulwar. Planuje się też połączenie pomiędzy rzeką Motławą a rzeką Nową Motławą: w postaci nowego kanału lub zieleni urządzonej (do czasu realizacji kanału) z ciągiem pieszym. Ciągi piesze konsekwentnie zaplanowano wzdłuż wszystkich frontów wodnych. Zadbano również o piesze połączenia pomiędzy najważniejszymi przestrzeniami publicznymi.

W planie znajduje się szereg zapisów zmierzających do wprowadzenia ładu przestrzennego. W północnej części terenu oraz na przedłużeniu ulicy Pod Zrębem wskazane zostały dominanty kompozycyjne. Wzdłuż planowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej projektuje się aleję drzew. Zakazuje się również stosowania podcieni od strony tej ulicy. Od strony przestrzeni publicznych wyklucza się, w większości przypadków, lokalizację parkingów w parterach. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń i nośników reklamowych (dopuszczono jedynie słupy ogłoszeniowo – reklamowe). Wzdłuż projektowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej i tzw. Placu Wodnego (gdzie ustalono wysoki udział usług w parterach), dla dominant kompozycyjnych oraz dla zabudowy usługowej w południowo – wschodniej części planu (nadbudowa stacji uzdatniania wody i łączniki) sprecyzowano ustalenia dotyczące wykańczania elewacji zabudowy. W planie znalazły się też zapisy dotyczące posadzki i wyposażenia tzw. Placu Wodnego.

Proponowane zmiany w zagospodarowaniu tego fragmentu Śródmieścia nie niosą obaw co do ewentualnego naruszenia ładu przestrzennego. Plan umożliwi powstanie nowej zabudowy o charakterze mieszkaniowo – usługowym, która może stać się załączkiem procesu poprawy ładu przestrzennego i stanowić może przyczynek do rozwoju degradujących się od czasów drugiej wojny światowej terenów położonych w centrum Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu spełnione zostały m.in. poprzez częściową realizację wniosków wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie następującymi pozytywnymi oddziaływaniami na środowisko: zachowaniem terenu zieleni urządzonej na zachodnim i południowym nabrzeżu Starej Motławy, poprawą stanu czystości wód Starej Motławy oraz możliwością realizacji kanału wodnego łączącego Starą oraz Nową Motławę (rozwój ichtiofauny i roślinności hydrogenicznej), wprowadzeniem nowych terenów zieleni i przydomowej zieleni rekreacyjnej na obszarach planowanych pod zabudowę wielorodzinną, wprowadzeniem szpalerów drzew wzdłuż planowanej ulicy tzw. Nowej Chmielnej oraz wzrostem walorów wizualno-estetycznych. W projekcie planu chroni się istniejący drzewostan poprzez ustalenie jego maksymalnej ochrony oraz bezwzględne lub zalecane zachowanie najcenniejszych drzew. Zapisy projektu planu w zakresie

kształtowania i ochrony środowiska kładą nacisk na ochronę planowanej zabudowy przed uciążliwościami akustycznymi i ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. Jednym z najistotniejszych pozytywnych skutków dla środowiska ustaleń projektu planu, jest umożliwienie realizacji przekopu pomiędzy Nową Motławą i Starą Motławą, który zwiększy wymianę wód w ślepo zakończonym ramieniu Starej Motławy. Wpłynie to na poprawę stanu czystości wód i wzrost natlenienia wód, co będzie miało wpływ na rozwój ichtiofauny i roślinności podwodnej. Pośrednio planowana realizacja kanału wpłynie na wzmocnienie funkcji rekreacyjnych poprzez udrożnienie szlaków wodnych.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4):

Cały teren stanowi fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz obszaru uznanego za pomnik historii. Ponadto w granicach planu znajdują się wpisane do rejestru zabytków: Młyn przy ulicy Grodza Kamienna wraz z Zespołem Służby Kamiennej, fragment bastionu Żubr wraz z zespołem bastionów holenderskich Dolnego Miasta oraz baszta pod Zrębem i budynek mieszkalny przy ulicy Pod Zrębem. Obszar planu objęty jest również strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej. W granicach planu znajdują się także obiekty o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W planie znajduje się szereg zapisów zapewniających ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków i o wartościach kulturowych. Wprowadzono zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego i obiekty chronione oraz zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych. Ustalono szczegółowe zasady lokalizacji szyldów, w tym dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, gdzie dopuszcza się jedynie szyldy o maksymalnej powierzchni do 0,5 m². Zapewniono również ochronę obiektów o wartościach kulturowych precyzując zakres ochrony ich bryły, materiału i kompozycji elewacji, pokrycia dachu, detalu architektonicznego i stolarki okiennej. Zabezpieczono też zachowanie historycznego ogrodzenia posesji przy ulicy Pod Zrębem 9. Zgodnie z wnioskiem Pomorskiego Konserwatora Zabytków ochronie podlega przebieg nabrzeża zachodniej odnogi rzeki Motławy.

Obowiązujące linie zabudowy ustalone wzdłuż ścian budynków o wartościach kulturowych uniemożliwiają przekształcenie ich brył, poprzez rozbudowywanie. Dopuszcza się jedynie rozbudowę i nadbudowę budynku o wartościach kulturowych przy ulicy Grodza Kamienna 2 (dawna stacja uzdatniania wody). W planie ustalono szczegółowe, poprzedzone analizami przestrzennymi i wypracowane w porozumieniu z Wojewódzkim Pomorskim Konserwatorem Zabytków, zasady dotyczące realizacji takiej inwestycji. Przy nadbudowie głównego korpusu obiektu należy zachować formę i kształt jego dachu i zapewnić odpowiedni udział przeszklenia na powierzchni każdej z elewacji z zakazem stosowania tam okładzin z blachy. Podobne szczegółowe zasady ustalono dla planowanych łączników łączących historyczne obiekty (Młyn i stację uzdatniania wody) z nową zabudową dopuszczoną w planie.

Ustalone linie zabudowy wraz z obowiązkiem nawiązania kierunkami osi rzutów budynków do kierunków linii zabudowy mają na celu zapewnienie kreacji układu zabudowy kontynuującego charakterystyczną, historyczną strukturę urbanistyczną na Wyspie Spichrzów. Z kolei linie zabudowy w terenie 009-M/U31 zapewniają wgląd na historyczne obiekty od strony kanału rzeki Motławy.

Na całym obszarze nie występują elementy dóbr kultury współczesnej.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Niewielkie fragmenty terenu znajdują się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie zgodnie z przepisami obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią lub zwiększyć zagrożenie powodziowe. Prawo wodne dopuszcza możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów, po każdorazowej analizie wpływu planowanej inwestycji na zarządzanie ryzykiem powodziowym. Zwolnienia takiego może dokonać w drodze decyzji dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Większe fragmenty terenu znajdują się w obszarach zagrożonych powodzią o niewielkim prawdopodobieństwie wystąpienia, raz na 500 lat. Na tych obszarach przepisy prawa nie przewidują ograniczeń inwestycyjnych.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%

Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, rewaloryzację istniejących obiektów o wartościach kulturowych oraz modernizację lub budowę nowej infrastruktury technicznej. Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru planu oraz wyeksponują wartości kulturowe istniejącej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Projekt planu zakłada realizację funkcji celu publicznego: zieleni urządzonej, kanału wodnego, wydzielonych ciągów pieszych, wodociągu oraz ulic dojazdowych i lokalnych. W celu realizacji ustaleń planu niezbędne będzie nabycie przez Miasto prawa własności łącznie 3,29 ha gruntu, w tym 0,94 ha gruntu Skarbu Państwa.

Właścicielom tych gruntów przysługuje z tytułu art. 36 ustęp 3 odszkodowanie równe różnicy wartości nieruchomości w przypadku, gdy nie skorzystają z praw zawartych w art. 36 ustęp 1 i 2 i sprzedadzą te grunty w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu. Artykuł 36 ustęp 3 będzie miał zastosowanie również w odniesieniu do nieruchomości o łącznej pow. 1,45 ha. Jest to skutek zmiany przeznaczenia z funkcji mieszkaniowo – usługowej ustalonej w obowiązującym planie na fragmenty układu drogowego oraz ustalenie ogólnodostępnego tzw. Placu Wodnego.

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

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

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

Realizacja ustaleń planu sprzyjać będzie pomnożeniu dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym - całej wspólnoty samorządowej. Plan daje możliwość wykształcenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych służących wypoczynkowi nie tylko okolicznych mieszkańców ale również szerokiego grona użytkowników (gdańszczan i turystów). Zadbano o możliwość ciekawego zaaranżowania frontów wodnych wzdłuż obu ramion rzeki Motławy w postaci bulwaru wzdłuż rzeki Nowa Motława (we wschodniej części obszaru w granicach planu) oraz ogólnodostępnego placu miejskiego tworzącego wnętrze urbanistyczne wraz z rzeką Motława (tzw. Plac Wodny po zachodniej stronie). Planuje się połączenie wodne - kanał łączący rzekę Motławę z rzeką Nowa Motława, którego realizacja dopełni kompozycję frontów wodnych i poprzez połączenie obu kanałów rzeki Motławy znacząco wzbogaci system nadwodnych ciągów spacerowych. Nowe połączenie poszerzy możliwości wykorzystywania dróg wodnych w Gdańsku. W terenach wód powierzchniowych (kanały rzeki Motławy) dopuszcza się obiekty związane z turystyką i rekreacją, związane z komunikacją szlaków wodnych np. przystanie.

Wzdłuż kanałów projektuje się zielen, ciągi piesze i bulwary. Przy rzece Motławie (zachodnia odnoga) zlokalizowano duży plac publiczny o miejskim charakterze – tzw. „Plac Wodny”, zaś wzdłuż rzeki Nowa Motława przewiduje się bulwar połączony ciągami pieszymi z ulicami Grodza Kamienna, Toruńską i tzw. Nową Chmielną. Wzdłuż pozostałych nabrzeży ustalono zielen wraz z ciągami pieszymi. W części środkowej planu oraz wzdłuż planowanego kanału przewiduje się również piesze powiązania, w kierunku wschód – zachód, pomiędzy przestrzeniami publicznymi ustalonymi przy nabrzeżach Motławy.

W celu zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkiwania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej.

Na południe od ulicy Toruńskiej projektuje się kontynuację ulicy Chmielnej w postaci rozszerzającej się w kierunku południowym alei – tzw. ulicy Nowej Chmielnej. Wzdłuż pierzei ulicy tzw. Nowej Chmielnej i tzw. Placu Wodnego ustalono w parterach wysoki udział usług (min. 70% przy ulicy i 50% przy placu), co sprzyjać będzie kształtowaniu się tętniących życiem przestrzeni. Dodatkowo lokalizację usług w parterach zaleca się wzdłuż ulicy Toruńskiej, ciągu pieszego towarzyszącego planowanemu kanałowi i wzdłuż połączenia ulicy tzw. Nowej Chmielnej z tzw. Placem Wodnym.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art.1 ust. 2 pkt 10):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Na terenie planu, nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych. Przewiduje się wznowienie eksploatacji ujęcia Grodza Kamienna filtrem poziomym, a jedna z planowanych studni i fragment drenu znajdują się na terenie planu.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim projektowana ulica tzw. Nowa Chmielna, a także ulice istniejące (Toruńska, Pod Zrębem, Dolna Brama i Grodza Kamienna) i planowane.

III. SPOSÓB REALIZACJI INNYCH WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W BRZMIENIU OBOWIĄZUJĄCYM W DNIU UCHWALENIA PLANU

1. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon dawnego dworca Kłodno w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu w terminie zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów oraz od Stowarzyszenia Nasz Gdańsk. Ponadto poza ustawowym terminem do planu wpłynęły wnioski od właścicieli terenów i mieszkańców (zarówno osób fizycznych jak i podmiotów prawnych)

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania ponadproceduralne takie jak udostępnienie projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Śródmieście.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu:

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego dla Wyspy Spichrzów przeprowadzono międzynarodowy konkurs na zagospodarowanie całego obszaru Wyspy. W drugim etapie laureaci konkursu opracowali wspólną, całościową wizję - koncepcję urbanistyczną Wyspy Spichrzów, której rozwiązania stały się wytycznymi do 6 planów miejscowych podjętych później na Wyspie. Powyższa koncepcja oraz przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren Wyspy Spichrzów, położony na południe od ulicy Toruńskiej predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przyjęte w ustaleniach planu wskaźniki urbanistyczne pozwolą na realizację zabudowy o intensywności charakterystycznej dla rejonów śródmiejskich, jednak zmniejszającej się w kierunku południowym. Plan zmienia przeznaczenie części terenów z usługowego na mieszkaniowo - usługowe, podnosząc przy tym nieco parametry urbanistyczne, co znacząco wpłynie na podniesienie wartości terenów, w większości prywatnych. Plan, w miarę możliwości, konsumuje również

wnioski właścicieli gruntów umożliwiając realizację ich zamierzeń inwestycyjnych. Na większości terenów w granicach planu ustalono funkcję mieszkaniowo – usługową. Przyjęte w planie parametry urbanistyczne są charakterystyczne dla wielu fragmentów istniejącej, historycznej zabudowy Śródmieścia oraz Wyspy Spichrzów. Pozwolą one na zainwestowanie zgodne z zapotrzebowaniem rynkowym i zainteresowaniem inwestorów. W południowo-wschodniej części umożliwia się realizację obiektu usługowego – siedziby GIWK-u, zgodnie z wnioskiem tej instytucji. Podnosi się tam parametry urbanistyczne, umożliwia rozbudowę i nadbudowę budynku stacji uzdatniania wody, budowę nowej kubatury i adaptację zabytkowego Młyna na cele usługowe. Możliwe jest połączenie łącznikami wszystkich elementów dopuszczonej tu zabudowy. Na terenie przystani wodnej w zachodniej części planu sankcjonuje się istniejące, powstałe m.in. w ostatnich latach zagospodarowanie

Jednocześnie plan w szerokim zakresie zabezpiecza interes publiczny. Możliwość realizacji zabudowy o wysokim standardzie, nowoczesnej pod względem funkcjonalnym, a także architektonicznym, zharmonizowanej z otoczeniem da impuls rozwojowy nie tylko dla omawianego fragmentu Wyspy Spichrzów ale również dla sąsiednich obszarów. Poprzez „wzbogacenie” całości o przestrzeń publiczną, w tym zieleni, połączenia wodne i ciągi piesze plan daje możliwość wykreowania ciekawie i efektownie zaaranżowanych miejsc - integrujących i przyciągających mieszkańców oraz turystów, co przyczyni się do podniesienia atrakcyjności obszaru położonego w „klamrach” rzeki Motławy i sąsiedztwie Historycznego Śródmieścia Gdańska i do podkreślenia rangi miejsca oraz nada nowy wizerunek tej części Gdańska.

3. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego:

Zmiana przeznaczenia części terenów z usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego w oparciu o linie autobusowe kursujące wzdłuż ulicy Toruńskiej. W przyszłości mieszkańcy oraz użytkownicy usług zlokalizowanych w granicach procedowanego planu zyskają obsługę linią tramwajową, której budowę przewiduje się w granicach pasa drogowego ulicy tzw. Nowej Chmielnej. Ulica tzw. Nowa Chmielna, poza obsługą zabudowy lokalizowanej w granicach procedowanego planu, będzie pełnić rolę połączenia dzielnicowego w kierunku węzła integracyjnego Czerwony Most (poza granicami planu). Na poziom obciążenia transportem indywidualnym istniejącego i zaplanowanego układu drogowego wpływ będą miały wskaźniki parkingowe ustalone zgodnie ze strefą B – ograniczonego parkowania, która dla pożądaných funkcji usługowych w tym obszarze miasta ustala wskaźnik minimalny na poziomie 0 miejsc postojowych. Powyższe pozwoliło na racjonalne zaprojektowanie obsługi komunikacyjnej rozpatrywanego terenu w oparciu o układ dróg istniejących uzupełnionych niezbędnymi i wielofunkcyjnymi odcinkami dróg projektowanych.

4. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wzdłuż kanałów wodnych projektuje się ciągi pieszce. Przy rzece Motława zlokalizowano duży plac publiczny o charakterze pieszym, zaś wzdłuż rzeki Nowa Motława przewiduje się bulwar połączony ciągami pieszymi z ulicami Grodza Kamienna i Toruńską. Wzdłuż pozostałych nabrzeży ustalono zielen wraz z ciągami pieszymi. Ustala się powiązanie pieszce terenów zielnych ustalonych wzdłuż zachodniego brzegu rzeki Motławy z ulicą Żabi Kruk. Przewiduje się również połączenia pieszce pomiędzy: tzw. „Placem Wodnym”, tzw. ulicą Nową Chmielną i bulwarem przy rzece Nowa Motława, tzw. „Placem Wodnym” i ulicami Toruńską oraz Pod Zrębem, a także pomiędzy ulicą Grodza Kamienna i ciągiem pieszym wzdłuż planowanego przekopu. Plan umożliwia realizację połączenia obu kanałów rzeki Motławy ciągiem pieszym wzdłuż nowo planowanego kanału. Takie działanie uatrakcyjniłoby system nadwodnych ciągów spacerowych. Ponadto wzdłuż wszystkich ulic zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne, a w ciągu ulic tzw. Nowa Chmielna, Pod Zrębem i Dolna Brama zaplanowano trasę rowerową. W planie uregulowano również zasady realizacji miejsc postojowych dla rowerów.

5. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest w niedalekim sąsiedztwie historycznego Śródmieścia, pomiędzy dzielnicami Dolne Miasto i Stare Przedmieście. Ustalenia planu pozwolą na uzupełnienie śródmiejskiej struktury tego rejonu miasta, od wielu lat niedoinwestowanego i charakteryzującego się substandardowym zagospodarowaniem.

Cały teren w granicach planu znajduje się w wykazie obszarów przeznaczonych do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w Programie Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny Program Rewitalizacji zatwierdzonym uchwałą nr XXIII/689/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2004 r. W zapisach planu przewidywane działania to między innymi: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych (w tym wpisanych do rejestru zabytków), modernizacja istniejącej oraz wprowadzenie nowej infrastruktury technicznej, uzyskanie nowego zainwestowania, wykształcenie nowych pierzei i poprawa wizerunku oraz funkcjonalności terenu.

Uzupełnienie zabudowy w tym miejscu wysokiej jakości architekturą i przestrzeniami publicznymi podniesie prestiż całego rejonu i może dać impuls do rewitalizacji sąsiednich, śródmiejskich terenów.

6. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie.

7. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy:

W projekcie planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, (w tym 8,45 ha to grunty prywatne), która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Projekt planu przewiduje realizację ulicy dojazdowej o długości ok. 0,1 km, ulic lokalnych o łącznej długości 0,8 km, kanału wodnego o długości 0,8 km, zieleni urządzonej o pow. 0,43 ha (lub na obszarze o łącznej pow. 0,95 ha w przypadku rezygnacji z inwestycji kanału wodnego), fragmentu tzw. Placu Wodnego na obszarze o pow. 0,24 ha oraz relokację stacji pomiarowej gazu II stopnia.

Inwestycje te mogą być finansowane przez właścicieli gruntów lub sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności od nieruchomości.

IV. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 4 stycznia 2016 r. do 3 lutego 2016 r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie BRG w dniu 19 stycznia 2016 r. o godz. 17.00 przybyło w sumie 27 osób.

W wyznaczonym terminie, tj. do 17 lutego 2016 r. do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Po raz drugi projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 2 maja 2016 r. do 2 czerwca 2016 r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie BRG w dniu 17 maja 2016 r. o godz. 17.00 przybyły 3 osoby.

W wyznaczonym terminie, tj. do 16 czerwca 2016 r. do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

Po raz trzeci projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 1 września 2016 r. do 30 września 2016 r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie BRG w dniu 12 września 2016 r. o godz. 17.00 przybyły 2 osoby.

W wyznaczonym terminie, tj. do 14 października 2016 r. do projektu planu uwag nie wniesiono.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami w brzmieniu sprzed wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą 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), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel - Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Irena Romasiuk/ mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Magdalena Kawka

mgr inż. arch. Joanna Labenz

Grzegorz Karbowski

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr Jolanta Florczyk

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Marzena Mruk-Wszalek

mgr Kazimierz Niecikowski

mgr inż. Karolina Rospék - Aszyk

mgr Grażyna Wlazłowska

mgr Maria Włodarska