

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia ..... 2021 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1196) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 10,96 ha, położony w dzielnicy Śródmieście, którego granice przebiegają:

- 1) od północnego-zachodu wzdłuż kanału Na Stępcę;
  - 2) od południa wzdłuż odcinka ulicy Angielska Grobla i fragmentu ulicy Szafarnia;
  - 3) od wschodu wzdłuż odcinka ulicy Długa Grobla,
- jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupową (dywanową, tarasową),
- e) pierzejową,
- f) pierzejową ciągłą,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż  $30^\circ$ ,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż  $70^\circ$ , górna połać – pod kątem równym lub większym niż  $10^\circ$ , okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż  $30^\circ$ , nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

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 m<sup>2</sup>,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do

budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

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) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

12) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;

13) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to:

- a) zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy,
- b) zakaz realizacji zewnętrznych dociepleń tych elewacji, na których znajduje się autentyczny detal objęty w planie ochroną;

14) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i/lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i/lub drzwi;

15) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może

ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literze a, dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;

16) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń terenów.

1. **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**
2. **KD80 tereny ulic dojazdowych.**
3. **KD81 tereny ulic lokalnych.**

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

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	
			strefa B	rowerów
			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	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
5.	schroniska	100m <sup>2</sup> pow.	MAKS. 1	MIN. 5

	młodzieżowe, hostele	mieszkalnej		
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
10.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
12.	targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	MAKS. 25	MIN. 10
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	kościół, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
20.	teatry	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
22.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
23.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
24.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
25.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3

26.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MAKS. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
27.	rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m <sup>2</sup> pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
30.	kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5
31.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAKS. 7	MIN. 2

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

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

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

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

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

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

§ 6. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych numerami trzyzłowymi od 001 do 005.

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

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DŁUGIE OGRODY REJON DAWNYCH ZAKŁADÓW MIĘSNYCH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1196**

**1. Numer terenu:** 001.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,88 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz/lub usługową komercyjną i/lub publiczną.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) salony samochodowe z serwisem;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy – bulwar nadwodny o szerokości min. 5,0 m, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1, jak na rysunku planu;
- 3) fronty usługowe, jak na rysunku planu - wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na 80% długości elewacji.

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

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące:

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "a" i "b", jak na rysunku planu:
  - wzdłuż elewacji budynków położonych przy ulicy Szafarnia 4 i ulicy Szafarnia 2/3 - jak na rysunku planu,
  - na przedłużeniu w kierunku południowym wschodniej elewacji budynku położonego przy ulicy Szafarnia 4 i w kierunku wschodnim południowej elewacji budynku położonego przy ulicy Szafarnia 2/3, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 5,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c", "e" i "f", jak na rysunku planu:
  - w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Angielska Grobla (003-KD81) - jak na rysunku planu,

- wzdłuż ulicy Dziewanowskiego (004-KD80) - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 5,
- wzdłuż elewacji budynków położonych przy ulicy Dziewanowskiego 9, 9A i 10 - jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu:
  - w północnej linii rozgraniczającej terenu od strony rzeki Motławy - jak na rysunku planu,
  - w części zachodniej obszaru - jak na rysunku planu,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c", "d" i "e", jak na rysunku planu:
  - w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Angielska Grobla (003-KD81) - jak na rysunku planu,
  - wzdłuż ulicy Na Stępce oraz prostopadle do północno-zachodniej elewacji budynku położonego przy ulicy Dziewanowskiego 9 - jak na rysunku planu,
  - na południe od budynku położonego przy ulicy Dziewanowskiego 10 - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10% powierzchni działki i nie mniej niż 20% dla całego terenu;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 1,0,

b) maksymalna:

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "a" i "b", jak na rysunku planu: 2,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c", "d", "e", "f", "g", jak na rysunku planu: 4,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0,

5) wysokość zabudowy:

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

- minimalna:

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "a", "b", "c", "g", jak na rysunku planu: dowolna,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "f", jak na rysunku planu: 19,0 m,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "e", jak na rysunku planu: 16,0 m,



- maksymalna:

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 9,0 m,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: 13,0 m,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c" i "e", jak na rysunku planu: 17,0 m,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "f", jak na rysunku planu: 20,0 m,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "g", jak na rysunku planu: 20,0 m, a dla 25% powierzchni obszaru: 24,0m,
- dla dominant kompozycyjnych, o których mowa w ust. 12 pkt 3: 24,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) wysokość do gzymsu wieńczącego lub spodu okapu:

- minimalna:

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "f", jak na rysunku planu: 15,0 m,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "e", jak na rysunku planu: 12,0 m,
- dla pozostałych: dowolna,

- maksymalna:

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 6,0 m,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: 7,5 m,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c" i "e", jak na rysunku planu: 13,0 m,
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "f", jak na rysunku planu: 16,0 m,
- dla pozostałych: dowolna,

b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": stromy o symetrycznych połaciach, z wykluczeniem mansardowego,

b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b": stromy o symetrycznych połaciach, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. c,

- c) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "c", "d", "e" i "f":
  - od strony przestrzeni publicznych: stromy o nachyleniu od 40 do 50 stopni lub mansardowy o nachyleniu połąci dolnej od 60 do 70 stopni,
  - od wnętrza kwartału: dowolny, z zastrzeżeniem lit. e,
- d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "g": dowolny, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) zakaz stosowania dachów jednospadowych;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań;
- 10) dominanty kompozycyjne, o których mowa w ust. 12 pkt 3, o maksymalnej powierzchni rzutu 50m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Angielska Grobla (003-KD81), od ulicy Dziewanowskiego (004-KD80), od ulicy Na Stępce (005-KD80), z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 i ust. 18 pkt 1;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,
    - pozostałe funkcje: minimalnie – 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar uznany za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,

- b) historyczne podziały parcelacyjne (orientacyjne) w pierzei ulicy Dziewanowskiego (004-KD80) i ulicy Angielska Grobla (003-KD81), jak na rysunku planu - do odwzorowania w elewacjach poprzez zróżnicowanie wysokości gzymsów, okapów i innych form architektonicznych,
  - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" należy odtworzyć historyczną bryłę budynku przy ulicy Szafarnia 4a według zachowanych materiałów historycznych,
  - d) usytuowanie nowych budynków w obszarze "c" i "d" musi być prostopadłe lub równoległe do wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) budynek wpisany do rejestru zabytków, tzw. „Dom pod Murzynkiem” (sam dwór, bez części zachodniej), położony przy ul. Szafarnia 2/3 – jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 4;
- 5) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Szafarnia 4 – jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 5,
- a) zasady ochrony: ochronie podlegają:
    - historyczna bryła budynku,
    - rodzaj pokrycia dachu – dachówka,
    - rodzaj materiału elewacyjnego – cegła,
    - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) budynki o wartościach kulturowych, położone przy ul. Jana Dziewanowskiego 9, 9A i 10 – jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 5,
- a) zasady ochrony: ochronie podlegają:
    - historyczne bryły budynków,
    - rodzaj pokrycia dachów – dachówka (budynek nr 9), dachówka na stromych połaciach dachowych (budynki nr 9A i 10),
    - rodzaj materiału elewacyjnego – tynk ( dla budynku nr 9 – tynk i cegła),
    - historyczny, autentyczny detal architektoniczny,
    - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) budynek o wartościach kulturowych położony przy ul. Szafarnia 2/3 (część zachodnia) – jak na rysunku planu,
- a) zasady ochrony: ochronie podlegają:
    - bryła budynku,
    - rodzaj pokrycia dachu – dachówka,
    - rodzaj materiału elewacyjnego – tynk,
    - historyczna forma detalu architektonicznego,
    - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 2) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki rodzime zgodne z siedliskiem.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, małej architektury);
- 3) dominanty kompozycyjne w północnej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "d", jak na rysunku planu, oraz we wschodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "f", jak na rysunku planu.

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

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) nawierzchnia ulicy Na Stępcie z kostki kamiennej.

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

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947r. pod nr 15 (stary nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 4) budynek, tzw. „Dom pod Murzynkiem” (sam dwór, bez części zachodniej) – jak na rysunku planu – wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.02.1967 r. pod numerem 438 (dawny nr 313) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 5) budynki o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 5 i 6 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – jak na rysunku planu – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w ramach ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, dopuszcza się dojazd do obszarów „a” i „b” wydzielonych liniami podziału wewnętrznego od strony ulicy Angielska Grobla (003-KD81) oraz przejazd pojazdów dostawczych i specjalnych;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 6:
  - a) posadowienie poziomu posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
  - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 4) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej;
- 5) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy odkrytych w wyniku badań archeologicznych odbiega od przebiegu obowiązujących linii zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a tiret pierwsze podwójne tiret drugie, tiret drugie podwójne tiret drugie, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów. W sytuacji, kiedy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się urządzenia związane z nabrzeżem - mariną i pasażerską komunikacją wodną.

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

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 6 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 4) istniejący kanał deszczowy – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 5) na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika zaleca się stosować urządzenia blokujące wody wsteczne;
- 6) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 8) część terenu – jak na rysunku planu – położona w obszarze zdegradowanym;

9) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DŁUGIE OGRODY REJON DAWNYCH ZAKŁADÓW MIĘSNYCH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1196**

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 7,87 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową (wszystkie rodzaje) oraz/lub usługową komercyjną i/lub publiczną.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) salony samochodowe z serwisem;
- 4) stacje paliw;
- 5) warsztaty samochodowe;
- 6) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 8) nadziemne garaże w pierzei ulic: Na Stępce (005-KD80), Dziewanowskiego (004-KD80), Długa Grobla (poza wschodnią granicą planu), Angielska Grobla (poza południową granicą planu) i wzdłuż ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 oraz wzdłuż frontów usługowych i pierzei eksponowanych;
- 9) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "i" oraz "j", jak na rysunku planu - zakaz lokalizacji budynków oraz nadziemnych budowli wielopiętrowych, jak garaże.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13, 15;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ulicę Angielska Grobla (poza południową granicą planu) z ulicą Na Stępce (005-KD80) i ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 3; dopuszcza się:
  - a) przesunięcie ciągu w obu kierunkach o maksymalnie 6,5 m w odniesieniu do osi ciągu oznaczonego na rysunku planu,
  - b) wykonanie ciągu pieszego w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 5,0 m;
- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ulicę Długa Grobla (poza wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 2;

dopuszcza się przesunięcie ciągu w kierunku południowym o maksymalnie 16,0 m w odniesieniu do osi ciągu oznaczonego na rysunku planu;

- 4) fronty usługowe, jak na rysunku planu - wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na 80% długości elewacji;
- 5) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, na obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "i" i "j", jak na rysunku planu, oraz od strony ulic: Dziewanowskiego (004-KD80), Długa Grobla (poza wschodnią granicą planu), Angielska Grobla (poza południową granicą planu); ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) wlot ciągu pieszego od strony ulicy Angielska Grobla (poza południową granicą planu), na przedłużeniu ulicy Krowoderskiej (poza południową granicą planu) - należy wykonać bramowe przejście piesze umożliwiające wejście do zespołu zabudowy zlokalizowanego w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 4;
- 7) wlot ciągu pieszego na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "g", jak na rysunku planu, od strony południowej, na przedłużeniu głównej osi wjazdowej na teren dawnych Zakładów Mięśnych - należy wycofać elewację budynku o minimum 3,0 m na szerokości 21,5 m oraz wykonać bramowe przejście piesze o tej samej szerokości (umożliwiające wejście do wnętrza kwartału zabudowy zlokalizowanego w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "g");
- 8) wlot ciągu pieszo-jezdnego w miejscu historycznej bramy wjazdowej i wejścia na teren dawnych Zakładów Mięśnych zlokalizowanych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 4.

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

##### **1) linie zabudowy:**

##### **a) obowiązujące:**

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: wzdłuż zachodniej, północno - zachodniej, wschodniej elewacji budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 1B, wzdłuż elewacji budynków położonych przy ulicy Dziewanowskiego 3, 5, 6, 7 i 8 oraz pomiędzy budynkami położonymi przy ulicy Dziewanowskiego 3 i 5 oraz 7 i 8 - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: po obrysie budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 1D - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu: w części wschodniej - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "d", jak na rysunku planu: w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Dziewanowskiego (004-KD80) - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "e", jak na rysunku planu:

- w liniach rozgraniczających terenu od strony ulicy Dziewanowskiego (004-KD80) oraz ulicy Angielska Grobla (poza południową granicą planu) - jak na rysunku planu,
  - po obrysie zasadniczej bryły budynku oznaczonego na rysunku planu literą "A", za wyjątkiem przybudówki zlokalizowanej od strony wschodniej budynku - jak na rysunku planu,
  - po obrysie budynku położonego przy ulicy Angielska Grobla 19 - jak na rysunku planu,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "f", jak na rysunku planu:
    - wzdłuż elewacji budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 3A - jak na rysunku planu,
    - w części zachodniej obszaru, równoległe do wschodniej elewacji budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 2A - jak na rysunku planu,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "g", jak na rysunku planu: wzdłuż elewacji budynków oznaczonych na rysunku planu literami "B" i "C" - jak na rysunku planu,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "h", jak na rysunku planu: po obrysie budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 2A - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "k", jak na rysunku planu:
    - po obrysie budynku oznaczonego na rysunku planu literą "D" - jak na rysunku planu,
    - wzdłuż elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą "E" - jak na rysunku planu,
    - odcinkowo w kierunku północnym i południowym w linii na przedłużeniu zachodniej i wschodniej elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą "D", jak na rysunku planu,
    - w południowo-zachodniej części obszaru - jak na rysunku planu,
    - równoległe do wschodniej elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą "D" - jak na rysunku planu,
    - równoległe do północnej linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego na rysunku planu literą "j",
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "l", jak na rysunku planu: po obrysie budynku oznaczonego na rysunku planu literą "F" oraz po obrysie budynku położonego przy ulicy Angielska Grobla 19A, za wyjątkiem wschodniej części budynku - jak na rysunku planu,
- b) maksymalne nieprzekraczalne:
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu:



- pomiędzy budynkami położonymi przy ulicy Dziewanowskiego 8 i ulicy Na Stępcie 1B - jak na rysunku planu,
- na przedłużeniu w kierunku południowym wschodniej elewacji budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 1B - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu: w północnej, południowej i centralnej części obszaru - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "e", jak na rysunku planu:
  - na odcinku w północnej linii podziału wewnętrznego oraz na przedłużeniu tej linii w kierunku wschodnim - jak na rysunku planu,
  - na zachód od budynku oznaczonego na rysunku planu literą "A" - jak na rysunku planu,
  - po obrysie przybudówki budynku oznaczonego na rysunku planu literą "A" - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "f", jak na rysunku planu:
  - w liniach rozgraniczających terenu od strony ulicy Długa Grobla (poza granicami planu) oraz ulicy Na Stępcie (005-KD80) - jak na rysunku planu. Elewacje budynków tworzących pierzeję ulicy Na Stępcie (005-KD80) mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 3,0 m od tych linii,
  - na przedłużeniu w kierunku zachodnim północnej elewacji budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 3A, na przedłużeniu w kierunku południowym elewacji wschodniej tego budynku oraz na wschód od tej elewacji - jak na rysunku planu,
  - w południowym odcinku linii podziału wewnętrznego - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "g", jak na rysunku planu:
  - w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Długa Grobla (poza granicami planu) - jak na rysunku planu,
  - w części południowej obszaru - jak na rysunku planu,
  - pomiędzy budynkami oznaczonymi na rysunku planu literami "B" i "C" oraz na przedłużeniu zachodniej elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą "B" w kierunku północnym - jak na rysunku planu,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "h", jak na rysunku planu: po zachodniej stronie budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 2A - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "k", jak na rysunku planu:
  - we wschodniej linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Długa Grobla (poza granicami planu) - jak na rysunku planu,
  - w północno-wschodniej części obszaru - jak na rysunku planu,

- w północno-zachodniej części obszaru na północ od obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "i" - jak na rysunku planu,
  - w południowo-zachodniej części obszaru na południe od budynku oznaczonego na rysunku planu literą "D" - jak na rysunku planu,
  - na przedłużeniu w kierunku północnym zachodniej elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą "E" oraz w kierunku wschodnim elewacji południowej tego budynku - jak na rysunku planu,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "I", jak na rysunku planu: od strony wschodniej budynku wpisanego do rejestru zabytków, położonego przy ulicy Angielska Grobla 19A - jak na rysunku planu,
- c) maksymalne nieprzekraczalne dla łączników: dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "h", jak na rysunku planu: na zachód od budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 2A - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 60 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 4,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,2;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: minimalna - 16,0 m, maksymalna - 18,0 m, z zastrzeżeniem budynków położonych: przy ulicy Na Stępcie 1B, o którym mowa w ust. 10 pkt 6 i przy ul. Jana Dziewanowskiego 3, 4, 5, 6, 7 i 8, o których mowa w ust. 10 pkt 5,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: minimalna - 7,0 m, maksymalna - 20,0 m, z zastrzeżeniem budynku położonego przy ulicy Na Stępcie 1D, o którym mowa w ust. 10 pkt 6,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu: minimalna - 7,0 m, maksymalna - dla północnej części obszaru, w pierwszej linii zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie historycznych spichlerzy zlokalizowanych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "b" i "h" 17,0 m, dla pozostałej części obszaru 18,0 m,
  - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "e", jak na rysunku planu: minimalna - 17,0 m, maksymalna - 19,5 m, z zastrzeżeniem budynku położonego przy ulicy Angielska Grobla 19 i budynku oznaczonego na rysunku planu literą "A", zgodnie z ust. 17 pkt 4,
  - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "f", jak na rysunku planu: minimalna - 7,0 m, maksymalna - 17,0 m, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. c,

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "g", jak na rysunku planu: minimalna - 7,0 m, maksymalna - 18,0 m, z zastrzeżeniem budynków oznaczonych na rysunku planu literami "B" i "C", zgodnie z ust. 17 pkt 4,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "h", jak na rysunku planu: minimalna - 7,0 m, maksymalna:
  - dla nowej zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, o których mowa w pkt 1 lit. b tiret szóste - 14,0 m,
  - dla łącznika, o którym mowa w pkt 9 - 12,0 m,
  - dla budynku położonego przy ulicy Na Stępce 2A - 20,0 m,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "k", jak na rysunku planu: minimalna - dowolna, maksymalna - 18,0 m, z zastrzeżeniem budynków oznaczonych na rysunku planu literami "D" i "E", zgodnie z ust. 17 pkt 4,
- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "l", jak na rysunku planu: minimalna - dowolna, maksymalna - 16,0 m, z zastrzeżeniem budynku oznaczonego na rysunku planu literą "F" oraz budynku położonego przy ulicy Angielska Grobla 19A, zgodnie z ust. 17 pkt 4,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna wysokość do gzymsu wieńczącego lub spodu okapu dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą:

- "a", jak na rysunku planu - 13,0 m,
- "b", jak na rysunku planu - 14,0 m,
- "c", "g" i "k", jak na rysunku planu - 12,6 m,
- "d", jak na rysunku planu - 15,0 m,
- "e", jak na rysunku planu - 16,0 m,
- "f", jak na rysunku planu - 10,5 m,

b) pozostałe gabaryty: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "a", "d", "e" i "l": dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu od 40 do 50 stopni lub mansardowy o nachyleniu połaci dolnej od 60 do 70 stopni, z zastrzeżeniem budynków położonych przy ulicy Na Stępce 1B, o którym mowa w ust. 10 pkt 6 i przy ul. Jana Dzierżanowskiego 3, 4, 5, 6, 7 i 8, o których mowa w ust. 10 pkt 5, budynku położonego przy ulicy Angielska Grobla 19, budynku oznaczonego na rysunku planu literą "A", zgodnie z ust. 17 pkt 4, budynku oznaczonego na rysunku planu literą "F" oraz budynku położonego przy ulicy Angielska Grobla 19A, zgodnie z ust. 17 pkt 4,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b": dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu od 40 do 50 stopni, z zastrzeżeniem budynku położonego przy ulicy Na Stępce 1D, o którym mowa w ust. 10 pkt 6,

- c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "h": dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu od 25 do 30 stopni, z zastrzeżeniem budynku magazynu zbożowego położonego przy ulicy Na Stępcie 2A, zgodnie z ust. 17 pkt 4,
  - d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "f": dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu od 35 do 50 stopni, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit.c,
  - e) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "g", "k" i "c": dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połąci od 15 do 35 stopni; ustala się jednolity kąt nachylenia połąci na całym obszarze, z zastrzeżeniem budynków oznaczonych na rysunku planu literami "B", "C", "D" i "E" zgodnie z ust. 17 pkt 4;
- 9) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "h" dopuszcza się budowę łącznika pomiędzy budynkiem przy ulicy Na Stępcie 2A a nową zabudową, w obszarze wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla łączników, o których mowa w pkt 1 lit. c, jak na rysunku planu. Dla łącznika ustala się:
- a) funkcja wyłącznie komunikacyjna,
  - b) wysokość maksymalnie trzy kondygnacje licząc od poziomu terenu i minimalnie 1,5 m poniżej okapu dawnego magazynu zbożowego,
  - c) szerokość maksymalnie 5,0 m,
  - d) ściany i dach o transparentności w minimalnym zakresie 80%,
  - e) dach z kalenicą prostopadłą do kalenicy budynku przy ulicy Na Stępcie 2A;
- 10) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "c", "g" i "k" dopuszcza się realizację lukarn w formie:
- a) wertykalnej (szerokość ściany frontowej lukarny jest krótsza od jej wysokości):
    - wysunięcie okapu dachu budynku o min. 0,6 m przed lico elewacji oraz cofnięcie ściany frontowej lukarny względem lica ściany, nad którą się znajdują o minimum 0,4 m,
    - maksymalne wymiary/gabaryty lukarn: długość 1,8 m, wysokość 2,2 m,
    - odstęp pomiędzy poszczególnymi lukarnami: minimum 2,0 m,
    - kształt dachu lukarn: pulpitowy lub dwuspadowy symetryczny,
  - b) horyzontalnej (szerokość ściany frontowej lukarny jest dłuższa niż jej wysokość):
    - wysunięcie okapu dachu budynku o min. 0,6 m przed lico elewacji oraz cofnięcie ściany frontowej lukarny względem lica ściany, nad którą się znajdują o minimum 0,6 m,
    - nie mniej niż trzy lukarny w danej elewacji,
    - maksymalne wymiary/gabaryty lukarn: wysokość 1,6 m,
    - kształt dachu lukarn: pulpitowy;
- 11) na terenie inwestycyjnym w zabudowie powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Dziewanowskiego (004-KD80), od ulicy Na Stępcie (005-KD80), od ulicy Długa Grobla (poza wschodnią granicą planu), od ulicy Angielska Grobla (poza południową granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,
    - pozostałe funkcje: minimalnie – 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar uznany za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2 i ust. 13 pkt 4,
  - b) historyczne podziały parcelacyjne (orientacyjne) w pierzei ulicy Dziewanowskiego (008-KD80) i ulicy Angielska Grobla (poza granicami planu), jak na rysunku planu - do odwzorowania w elewacjach poprzez zróżnicowanie wysokości gzymsów, okapów, poziomów otworów okiennych i innych form architektonicznych,
  - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "F" przy ul. Na Stępcie, pomiędzy budynkiem położonym przy ul. Na Stępcie 3A, a zabytkowym budynkiem magazynu zbożowego położonym przy ul. Na Stępcie 2a, należy odtworzyć gabaryty nieistniejącego obiektu historycznego o maksymalnej wysokości do 14,0 m z dachem stromym w układzie kalenicowym w stosunku do kanału Na Stępcie;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) teren dawnych Zakładów Mięśnych wraz z zabudowaniami, położony przy ul. Angielska Grobla 19 wpisany do rejestru zabytków, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 4; zasady ochrony:

- a) ochronie podlega historycznie wykształcona struktura przestrzenna, charakter zespołu, historyczna brama wjazdowa od strony ulicy Angielska Grobla – jak na rysunku planu (forma, materiał - elementy murowane i kute i lokalizacja), historyczny mur – jak na rysunku planu, przy dawnym budynku dezynfekcji oznaczonym na rysunku planu literą "F" (forma, materiał i lokalizacja),
  - b) w elewacjach nowych budynków od strony linii zabudowy, za wyjątkiem łącznika, o którym mowa w ust. 7 pkt 9, należy wykorzystać cegłę jako materiał dominujący,
  - c) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "k" i "c" w elewacjach nowoprojektowanych budynków należy ucztylnić historyczną wysokość nieistniejących hal dawnych zakładów mięsnych,
  - d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "i" ustala się wymóg odwzorowania obrysu historycznej zabudowy (Hala Uboju Świń) w posadzce, za pomocą typowych elementów wykorzystywanych przy zagospodarowywaniu terenów placów śródmiejskich;
- 5) budynki o wartościach kulturowych, położone przy ul. Jana Dziewanowskiego 3, 4, 5, 6, 7 i 8, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 5; zasady ochrony - ochronie podlegają:
- a) historyczne bryły budynków,
  - b) rodzaj pokrycia dachów – dachówka na stromych połaciach dachowych,
  - c) rodzaj materiału elewacyjnego – tynk (dla budynku nr 8 - tynk i cegła),
  - d) historyczny, autentyczny detal architektoniczny (dla budynków nr 5 i 8),
  - e) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) budynki o wartościach kulturowych położone przy ul. Na Stępce 1B, 1D i 3A – jak na rysunku planu – zasady ochrony:
- a) budynek nr 1B; ochronie podlegają:
    - historyczna bryła obiektu (zakaz nadbudowy),
    - rodzaj materiału elewacyjnego (cegła),
  - b) dawny budynek magazynowy nr 1D – ochronie podlega historyczna bryła obiektu,
  - c) budynek nr 3A; ochronie podlegają:
    - historyczna bryła obiektu,
    - rodzaj materiału elewacyjnego (cegła),
    - historyczne, autentyczne detale architektoniczne i elementy wystroju elewacji,
    - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
    - historyczne ogrodzenie od strony ulicy, jak na rysunku planu.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu;
- 3) na parkingach pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić

drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;
- 4) przy wprowadzeniu zieleni należy zastosować gatunki rodzime zgodne z siedliskiem;
- 5) minimum 40% obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "i" oraz minimum 10% obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "j", jak na rysunku planu, przeznaczyć pod zieleń urządzoną w formie grup drzew i krzewów.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, itp.);
- 3) pierzeje eksponowane w liniach zabudowy od strony ulicy Na Stępcie (005-KD80) i ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu:
  - a) wprowadzić przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru, na minimum 70% długości elewacji,
  - b) wprowadzić maksymalną ilość wejść do lokali usługowych w kondygnacji parteru,
  - c) zastosować wykończenie elewacji budynków materiałami wysokiej jakości, np. kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem, szkłem itp.;
- 4) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) należy stosować nawierzchnię z kostki kamiennej.

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

**15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** część terenu – jak na rysunku planu – objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) rewaloryzacja istniejącej zabudowy historycznej,
  - c) modernizacja istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej,
  - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 7, 9.

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

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947r. pod nr 15 (stary nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 4) teren dawnych Zakładów Mięsnych wraz z zabudowaniami – jak na rysunku planu – wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 01.08.1983 r. pod nr 1029 (dawny nr 881) – obszar wpisu do rejestru wraz z zabudowaniami podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) budynki o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 5 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – jak na rysunku planu – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 6:
  - a) posadowienie poziomej posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
  - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej;
- 4) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy odkrytych w wyniku badań archeologicznych odbiega od przebiegu obowiązujących linii zabudowy,



o których mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a tiret pierwsze, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów. W sytuacji, kiedy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy.

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

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 6 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3 - jak na rysunku planu;
- 6) zalecana lokalizacja wlotów ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 6 i 7 - jak na rysunku planu;
- 7) zalecana lokalizacja wlotu ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - jak na rysunku planu;
- 8) zaleca się odtworzenie murków z galeriami łączącymi budynek dawnego magazynu zbożowego położony przy ulicy Na Stępcie 2a z budynkiem o wartościach kulturowych położonym przy ul. Na Stępcie 1D;
- 9) część terenu, jak na rysunku planu – położona w obszarze zdegradowanym;
- 10) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DŁUGIE OGRODY REJON DAWNYCH ZAKŁADÓW MIĘSNYCH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1196.**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,3 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** KD81 – teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Angielska Grobla.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 m do 29,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki;

5) dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicami Szafarnia i Ołowianka (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą św. Barbary (poza granicami planu).

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

- 1) obszar uznany za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zgodnie z ust. 13 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 13 pkt 2,
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8, 11,
  - b) należy zachować historyczny przekrój ulicy (układ jezdni i chodników),
  - c) nawierzchnia brukowana ulicy – do zachowania;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 13 pkt 3.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, itp.).

**9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z ust. 4 pkt 5;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 7;
- 4) należy stosować nawierzchnię kamienną jezdni (bruk, kostka) oraz kamienne krawężniki.

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

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947r. pod nr 15 (stary nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

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

- 1) wschodnia część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DŁUGIE OGRODY REJON DAWNYCH ZAKŁADÓW MIĘSNYCH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1196.**

**1. Numer terenu:** 004.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,28 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 23 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki;
- 5) dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Angielska Grobla (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Na Stępce (005-KD80).

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

- 1) obszar uznany za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zgodnie z ust. 13 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 13 pkt 2,
  - a) stosuje się zasady, których mowa w ust. 8, 11,
  - b) nawierzchnia brukowana ulicy – do zachowania;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 13 pkt 3;

4) należy zachować historyczny przekrój ulicy (układ jezdni i chodników).

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, itp.).

**9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z ust. 4 pkt 5;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 7;
- 4) należy stosować nawierzchnię kamienną jezdni (bruk, kostka) oraz kamienne krawężniki.

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

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947r. pod nr 15 (stary nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

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

- 1) teren położony w obszarze zdegradowanym;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DŁUGIE OGRODY REJON DAWNYCH ZAKŁADÓW MIĘSNYCH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1196.**

**1. Numer terenu:** 005.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,6 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,5 m do 25,5 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1:

a) chodniki,

b) trasa rowerowa na odcinku od ulicy Długa Grobla do istniejącego obiektu mostowego;

5) dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Dziewanowskiego (004-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicami Długa Grobla i Wiesława (poza granicami planu).

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

1) obszar uznany za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zgodnie z ust. 13 pkt 1;

2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 13 pkt 2,

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 11,

b) nawierzchnia brukowana ulicy – do zachowania;

3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 13 pkt 3.

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

1) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;

2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu – skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację. Należy uwzględnić dojazd i prowadzenie elementów infrastruktury technicznej do terenów przyległych.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:** części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, itp.).

**9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z ust. 4 pkt 5;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 7;
- 4) należy stosować nawierzchnię z kostki kamiennej oraz kamienne krawężniki.

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

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako "Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w." – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947r. pod nr 15 (stary nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 2) dopuszcza się urządzenia i budynek związane z nabrzeżem - mariną i pasażerską komunikacją wodną; dla budynku ustala się:
  - a) lokalizację - pomiędzy kanałem Na Stępce a ulicą Na Stępce,
  - b) wysokość maksymalną - 3,5 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy - maksymalnie 18,0 m<sup>2</sup>,
  - d) kształt dachu - płaski.

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

- 1) część terenu – jak na rysunku planu – położona w obszarze zdegradowanym;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

- 3) zaleca się, w obrębie obszaru o którym mowa w ust. 13 pkt 4, przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 4) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) zaleca się ruch rowerowy w jezdni na zasadach ogólnych;
- 6) zaleca się wykonanie przyczółka pomostu na przedłużeniu ulicy Dziewanowskiego (004-KD80) w kierunku Wyspy Ołowianka.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu **Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku** w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 14. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Śródmieście rejon ulic Na Stępce, Angielska Grobla i Długa Grobla w mieście Gdańsku**, uchwała nr XXIII/611/08 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 , poz. 2103).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2021 roku do 13 kwietnia 2021 roku. W ustawowym terminie tj. do dnia 27 kwietnia do projektu planu wniesiono w jednym piśmie cztery uwagi.

#### **Osoba fizyczna**

1. Składająca uwagę wnioskuje o zobowiązanie inwestora do wykonania badań technicznych budynku położonego przy ul. Seredyńskiego 7 pod kątem stabilności konstrukcji oraz uwzględnienia wniosków z tych badań podczas prac budowlanych prowadzonych na terenie objętym procedowanym planem miejscowym i w organizacji transportu związanego z prowadzonymi przyszłymi pracami budowlanymi.

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

#### **Uzasadnienie:**

Zobowiązanie inwestora do wykonania badań technicznych zabudowy, w tym przypadku zlokalizowanej poza granicami procedowanego planu, nie może stanowić ustalenia planu miejscowego. Zakres ustaleń planu określony został w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązkiem inwestora jest prowadzenie robót budowlanych (m.in. prac ziemnych przy głębokich wykopach pod fundamenty czy podziemne hale garażowe) tak, aby nie nastąpiły uszkodzenia sąsiadujących budynków. Ewentualne odszkodowania za udokumentowane szkody w budynkach, powstałe w wyniku procesu budowlanego, zobowiązany jest pokryć inwestor. Ponadto plan miejscowy nie ustala sposobu obsługi inwestycji w czasie jej powstawania (budowa). Plan musi określić tzw. dostępność drogową, czyli wskazać z której drogi należy wybudować docelowy zjazd na nieruchomość. Natomiast na etapie przygotowania inwestycji inwestor musi wystąpić do zarządcy drogi publicznej (GZDiZ) w celu zatwierdzenia projektu budowlanego i uzgodnienia lokalizacji zjazdu na teren planowanej inwestycji. Ponadto, w ramach procesu projektowego, sporządza się „Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia”, który m. in. zawiera rozwiązania układów komunikacyjnych i transportu na potrzeby budowy. Z zarządcą drogi uzgadnia się też „Projekt organizacji ruchu na czas budowy” w celu uzyskania zgody na trasę dojazdu na budowę (w tym m.in. wywóz ziemi) oraz określa się zasady porządkowe na czas wykonywania robót budowlanych.

2. Składająca uwagę wnioskuje o przeprowadzenie inspekcji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej najbliższej okolicy i ewentualnej jej przebudowy pod kątem przyjęcia zwiększonej ilości wód opadowych.

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

#### **Uzasadnienie:**

Uwaga nie kwestionuje ustaleń planu. Za stan utrzymania sieci infrastruktury odpowiadają zarządcy sieci (tzw. gestorzy). Na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę, projektant występuje do wszystkich gestorów sieci o tzw. „Warunki przyłączenia do sieci”. Na podstawie otrzymanych danych o inwestycji (np. liczba mieszkańców, kubatura, liczba

mieszkań) gestorzy określą warunki przyłączenia do istniejącej infrastruktury, w tym także ewentualne warunki jej przebudowy/rozbudowy/wymiany w przypadku stwierdzonego złego stanu technicznego lub niewydolności (awaryjność). W planie miejscowym nie można ustalać takich warunków, jego zakres określony został w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Składająca uwagę wnioskuję o przeprowadzenie przez inwestora w ramach społecznej odpowiedzialności biznesu kompleksowego remontu (rewitalizacji) ulicy Mariana Seredyńskiego.

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

**Uzasadnienie:**

Zobowiązanie inwestora do przeprowadzenia kompleksowego remontu (rewitalizacji) ulicy Mariana Seredyńskiego, zlokalizowanej poza granicami procedowanego planu, nie stanowi zakresu ustaleń planu miejscowego wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy nie może ustalać konieczności wykonywania remontów infrastruktury drogowej, a jedynie sposób obsługi planowanych terenów inwestycyjnych. Niemniej remont wskazanej ulicy publicznej może być realizowany przy współudziale inwestorów inwestycji niedrogowych, na zasadach wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy o drogach publicznych.

4. Składająca uwagę wnioskuję o wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszego projektowanego w obszarze procedowanego planu miejscowego na przedłużeniu ulicy Seredyńskiego oraz w celu zintegrowania wizualnego - również odtworzenie historycznego szpaleru drzew w ciągu ulicy Seredyńskiego.

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

**Uzasadnienie:**

Ustalenia planu nie ograniczają możliwości nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszego, projektowanego w terenie 002-M/U31 - na przedłużeniu ulicy Seredyńskiego. Jeżeli po uwzględnieniu wszystkich elementów wyposażenia tego ciągu i spełnieniu wymagań przeciwpożarowych pozostanie jeszcze wolna przestrzeń pomiędzy pierzejami przyszłej zabudowy, to będzie można posadzić tam drzewa. W dużej mierze zależy to również od pozytywnej decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdyż obszar lokalizacji ciągu - historycznie pozbawiony zieleni - wpisany jest do rejestru zabytków i każda zmiana zagospodarowania tego terenu wymaga na etapie pozwolenia na budowę uzyskania pozytywnej opinii PWKZ.

Uwaga w części dotyczącej wprowadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy Seredyńskiego jest niezasadna, gdyż dotyczy obszaru poza granicami procedowanego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2021 r.

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

**BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

1. karta terenu nr 005-KD80, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Na Stępcie o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową (na odcinku od ulicy Długa Grobla do istniejącego obiektu mostowego), z uzbrojeniem – długości około 310,0 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.gml



### **Dane przestrzenne do planu**

## UZASADNIENIE

### **Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku (nr planu 1196)**

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

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

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXX/814/16 z dnia 27 października 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku.

##### **2. Położenie.**

Obszar planu, o powierzchni ok. 10,96 ha położony jest w historycznym Śródmieściu Gdańska - na obszarze dawnych zakładów mięsnych i graniczy:  
od północnego - zachodu: z kanałem Na Stępcę,  
od wschodu: z odcinkiem ulicy Długa Grobla,  
od południa: z odcinkiem ulicy Angielska Grobla i fragmentem ulicy Szafarnia.

##### **3. Cel sporządzenia planu.**

- celem sporządzenia planu jest umożliwienie inwestowania na obszarze dawnych zakładów mięsnych poprzez weryfikację zapisów dotyczących ogólnodostępnego parkingu ustalonego na działkach należących do różnych właścicieli. Obecnie - wymaganą ponad potrzeby własne - liczbę miejsc postojowych można rozliczać jedynie proporcjonalnie do wielkości działki. Powoduje to duże trudności, a czasami wręcz uniemożliwia inwestowanie, zwłaszcza w przypadku działek, na których znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków.

- dodatkowym celem planu jest umożliwienie odtworzenia historycznej bryły budynku przy ul. Szafarnia 4a. Obecnie obowiązujący plan uniemożliwia realizację budynku w historycznych liniach zabudowy (po wykonaniu odkrywek archeologicznych okazało się, że historyczny zarys przebiega poza nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie).

##### **4. Plany obowiązujące.**

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Na Stępcę, Angielska Grobla i Długa Grobla z 2008 r., o numerze ewidencyjnym 1145. Ustalenia tego planu przeznaczają ten teren pod funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz rezerwy drogowe pod obsługujące je ulice. Ponadto - na części obszaru - zapisy planu przewidują realizację przez inwestorów parkingu ogólnodostępnego na co najmniej 200 miejsc postojowych ponad potrzeby własne inwestycji.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym istnieje obecnie historyczna zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Dziewanowskiego, nowo powstały zespół zabudowy mieszkaniowej z usługami – River View oraz w zachodniej części hotel Podewils w historycznym obiekcie. Pozostały obszar, to teren inwestycyjny – w tym wpisany do rejestru zabytków zespół zabudowy dawnych Zakładów Mięsnych (wraz z pozostałościami historycznych budynków).

Na obszarze planu przeważają grunty stanowiące własność spółek prawa handlowego lub będące w użytkowaniu wieczystym spółek prawa handlowego. Pojedyncze działki przy ulicy Dziewanowskiego oraz działki drogowe należą do Gminy Miasta Gdańska. Ponadto kilka niewielkich działek stanowi własność prywatną.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.**

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo – usługowa. Ponadto część obszaru znajduje się w granicach obszaru przekształceń oraz obszaru zdegradowanego do poprawy zagospodarowania, co zostało odwzorowane w ustaleniach planu miejscowego. Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy głównie mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium, a więc nie narusza jego ustaleń.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. W terenach inwestycyjnych od strony kanału Na Stępcę ustalone zostały pierzeje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie szlachetnego wykończenia elewacji oraz wprowadzenia przeszkleń i oświetlonych witryn w parterach lokali usługowych na min. 70% długości elewacji. Wzdłuż ulicy Na Stępcę oraz od strony ważnych przestrzeni ogólnodostępnych tj. ciągów pieszych, placów i bulwaru usługowego (wykształconego przez obowiązujące linie zabudowy na przedłużeniu głównego wjazdu na teren dawnych zakładów mięsnych), dodatkowo ustalono fronty usługowe w parterach zabudowy na minimum 80% długości elewacji.

Ponadto wskazane zostały lokalizacje dominant kompozycyjnych podkreślających układ urbanistyczny nowej zabudowy, w miejscach eksponowanych.

Dodatkowo ustalono wysokość zabudowy na terenach dawnych zakładów mięsnych w taki sposób, aby wyeksponować najważniejsze wartościowe budynki tj. spichlerze przy ulicy Na Stępcę, czy budynki dawnej Restauracji i Zarządu Rzeźni zlokalizowane przy głównej bramie wjazdowej, które historycznie dominowały w krajobrazie tego fragmentu Śródmieścia. Ponadto wykształcono (za pomocą obowiązujących linii zabudowy) dwa place ogólnodostępne – w miejscu dawnego „placu kupieckiego” (przy dawnym budynku hali skupu małego bydła - tuż za bramą wjazdową na teren zakładów (obszar „j”) oraz w miejscu dawnej hali uboju świń (obszar „i”), które łącznie z ww. bulwarem mają za zadanie tworzyć atrakcyjną ogólnodostępną przestrzeń spacerową.

W celu zapewnienia priorytetu ruchu pieszego i estetyki przestrzeni miejskiej wprowadzono zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, od strony głównych dróg obsługujących oraz na wydzielonych z przestrzeni placach. Ponadto w celu podkreślenia historycznego charakteru miejsca wprowadzono wymóg wykorzystania cegły jako materiału dominującego w elewacjach od strony linii zabudowy, czy wymóg uczytelnienia historycznych wysokości nieistniejących hal dawnych zakładów mięsnych w elewacjach nowej zabudowy. Ustalono również pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną. W obszarze „i” w celu wykształcenia placu z jednoczesnym poszanowaniem historycznego charakteru miejsca ustalono wymóg

odwzorowania obrysu historycznej zabudowy (Hala Uboju Świń) w posadzce, za pomocą typowych elementów wykorzystywanych przy zagospodarowywaniu terenów placów śródmiejskich – jednocześnie ustalając 40% udział zieleni urządzonej w formie grup drzew i krzewów, co pozwoli wprowadzić rekreacyjny charakter na poprzemysłowe tereny, które będą teraz pełnić funkcje mieszkaniowe i usługowe.

Dodatkowo w celu przywrócenia dawnego układu historycznej zabudowy przy ulicy Na Stępcie (obszar „f”) ustalono wymóg odtworzenia gabarytów nieistniejącego obiektu historycznego o maksymalnej wysokości do 14,0 m z dachem stromym w układzie kalenicowym w stosunku do kanału Na Stępcie.

Korekta linii zabudowy w sąsiedztwie budynku obecnego hotelu Podewils – wpisanego do rejestru zabytków, pozwoli to na odtworzenie historycznej zabudowy (ul. Szafarnia 4a) tworzącej razem tzw. Zespół Domu Pod Murzynkiem.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

Wymagania dotyczące ochrony środowiska w projekcie planu zostały oparte na podstawie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego. Wytyczne te potwierdzono w Prognozie oddziaływania na środowisko, a także zostały one zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Obszar planu charakteryzuje się silnie przekształconym środowiskiem przyrodniczym, o czym świadczy jego budowa geologiczna, rzeźba terenu oraz typowa roślinność dla terenów zurbanizowanych (miejskich).

Plan zachowuje istniejące zieleńce w ramach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia oraz wyznacza najcenniejsze drzewa do zachowania w formie szpaleru drzew i ustala dla nich zakres ochrony. Ponadto w planie ustalono w zabudowie mieszkaniowo-usługowej wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne oraz żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Nie występują też grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

Obszar planu sąsiaduje od północy z rzeką Motławą i kanałem Na Stępcie. Według map zagrożenia powodzią tereny położone wzdłuż tych wód znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią natomiast znaczna część terenu planu zagrożona jest powodzią od wody 500-letniej (o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%). W związku z tym w projekcie planu wprowadzono zapisy informujące o występującym zagrożeniu powodziowym oraz wymaganych zabezpieczeniach przeciwpowodziowych i drogach ewakuacji w czasie powodzi. Zasięg szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku planu.

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

Cały obszar planu wpisany jest do rejestru zabytków, jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska i objęty został strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Obszar ten podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków

w trybie przepisów odrębnych. Ponadto część obszaru planu stanowi teren dawnych Zakładów Mięśnych wraz z zabudowaniami, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 01.08.1983 r. pod nr 1029 (dawny nr 881) – obszar wpisu do rejestru wraz z zabudowaniami podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ponadto na obszarze planu występuje szereg budynków o wartościach kulturowych (część z nich wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków), dla których ustalono zasady ochrony m.in. bryły budynku, czy poszczególnych jego elementów – wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dodatkowo wschodnia część obszaru planu została objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń, dla którego ustalono planowane działania polegające na wprowadzeniu nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej i modernizację istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, które mają doprowadzić m.in. do poprawy wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu, wyeksponowania wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej i uzyskania nowego zainwestowania o wysokim standardzie. W tym celu ustalono w planie odpowiednie parametry nowej zabudowy oraz warunki zagospodarowania.

Ochroną zostały objęte również cenne elementy krajobrazu naturalnego opisane w pkt 2.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy o obowiązującym dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla strefy śródmiejskiej.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia dla części obszaru względem obowiązującego planu miejscowego – rezygnacja z układu dróg wewnętrznych i parkingu ogólnodostępnego na co najmniej 200 miejsc postojowych ponad potrzeby własne inwestycji oraz wprowadzenie na uwolnionym terenie funkcji mieszkaniowo-usługowej, jak i częściowa intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Ponadto realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej prestiżowej, historycznej i eksponowanej części Śródmieścia Gdańska.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse 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).**

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia lub zmianę przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną utrzymując lub podnosząc wartość tych nieruchomości. W granicach planu dominują grunty stanowiące własność spółek prawa handlowego lub będące w użytkowaniu wieczystym spółek prawa handlowego. Gmina Miasta Gdańska posiada m.in. kilka niewielkich terenów inwestycyjnych i część przekształceń funkcjonalno-



przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną miasta.

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zaprojektowanie niezbędnego układu dróg publicznych w oparciu o istniejące ulice wymagające modernizacji. Ww. drogi umożliwią prawidłowe i bezpieczne funkcjonowanie całego obszaru planu oraz ułatwią, głównie zmotoryzowanym mieszkańcom, wygodne i bezpieczne dotarcie do głównych dróg - wyprowadzających ruch samochodowy w kierunku Obwodnicy Trójmiasta i centrum Gdańska.

Drugim ważnym elementem z punktu widzenia interesu publicznego jest ustalenie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia obejmującej istniejące zieleńce w sąsiedztwie historycznych budynków przy ulicy Angielska Grobla, który to obszar będzie pełnił rolę naturalnej retencji jak również atrakcji krajobrazowej stanowiącej uzupełnienie części rekreacyjnej związanej z przyległymi terenami mieszkaniowymi.

Dodatkowo zaplanowano szereg ciągów pieszych, z których główny prowadzący wzdłuż brzegu kanału Na Stępce oprócz funkcji rekreacyjnej łączy ze sobą m.in. zaplanowany układ przestrzeni częściowo ogólnodostępnych na terenie dawnych Zakładów Mięsnych, czy ww. zieleniec. Dwa ciągi piesze zaplanowane wewnątrz kwartałów zabudowy mają zapewnić komfort użytkowania i bezpieczeństwo poruszania się po terenach mieszkaniowych zarówno mieszkańcom jak i innym użytkownikom oraz ułatwić m.in. dostęp do komunikacji miejskiej (tramwaj, autobus) w ulicy Siennickiej.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Obszar planu posiada dostęp do pełnego uzbrojenia. Główna sieć uzbrojenia znajduje się w liniach rozgraniczających ulic: Angielska Grobla, Dziewanowskiego, Na Stępce oraz Długa Grobla (poza planem).

Pokrycie planowanych potrzeb w zakresie zaopatrzenia w media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych możliwe jest po uprzedniej rozbudowie istniejącej infrastruktury. Zapisy planu umożliwiają lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania. Utrzymuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków komunalnych - do kanalizacji sanitarnej. Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie. Niektóre sposoby zagospodarowania wód opadowych na terenie podane są w formie zaleceń a wymienione rozwiązania wskazane jedynie jako przykłady możliwych działań technicznych i nietechnicznych. Odnosnie zaopatrzenia planowanej zabudowy w pozostałe niezbędne media ustalenia planu są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych zgodnie z dostępnością lub indywidualnymi preferencjami. Na terenie planu, nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci

szerokopasmowych. Na rysunku planu wskazany został przebieg istniejącej infrastruktury technicznej – ciepłociąg oraz kolektor kanalizacji deszczowej z zaleceniem zachowania dostępu eksploatacyjnego. Nie przewiduje się nowych magistralnych przewodów, które mogłyby ograniczyć możliwości inwestycyjne terenu.

Dostępność drogowa do terenów objętych planem będą zapewniały przede wszystkim drogi lokalne: ulica Angielska Grobla (003-KD81 i poza granicami planu) i Długa Grobla (poza wschodnią granicą planu) oraz drogi dojazdowe: ulica Dziewanowskiego (004-KD80) i Na Stępce (005-KD80). Warunkowo został dopuszczony dojazd poprzez bulwar nawodny do terenów po jego zachodniej stronie oraz przejazd dla samochodów dostawczych i specjalnych.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl) i [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl), o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Długie Ogrody rejon dawnych zakładów mięsnych w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy z prośbą o przedstawienie stanowiska, jak również udostępniono zainteresowanym osobom koncepcję planu miejscowego po zaprezentowaniu go Komisji Zagospodarowania Przestrzennego.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w historycznym Śródmieściu Gdańska w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dostępem do środków transportu zbiorowego predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak wysokość zabudowy powinny zostać częściowo podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto realizowana obecnie w granicach planu zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz planowana zabudowa mieszkaniowo – usługowa na sąsiadujących z obszarem planu terenie Polskiego Haka, czy terenie zakładu Lodmor uzasadnia wprowadzane zmiany. Ustalenie funkcji mieszkaniowo - usługowej i częściowe podwyższenie parametrów urbanistycznych oraz odrestaurowanie historycznej zabudowy wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania. Realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami zlokalizowanymi w parterach, bulwar nadwodny wzdłuż kanału Na Stępce z dostępem do cumowania łodzi, zielony skwer w sąsiedztwie ulicy Angielska Grobla, czy ciągi piesze wewnątrz kwartałów zabudowy łączące bulwar nadwodny z zlokalizowanymi w sąsiedztwie parkami wpłyną pozytywnie na funkcjonowanie przyszłego osiedla, integrację i jakość życia przyszłych mieszkańców.

Zarówno na gminnych, Skarbu Państwa jak i prywatnych terenach objętych obowiązującym planem miejscowym zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie lub wprowadzono nowe zgodne z polityką miasta wyrażoną w SUIKZP, które wskazuje dla tego obszaru kierunek rozwoju funkcji mieszkaniowo – usługowej. Wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym częściowym podniesieniem parametrów zabudowy spowoduje wzrost wartości terenów inwestycyjnych, dotyczy to zarówno nieruchomości gminnych, Skarbu Państwa jak i prywatnych objętych planem.

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

Zapisane w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia terenów umożliwiają zmianę przeznaczenia dawnych historycznych terenów przemysłowych na funkcje mieszkaniowo-usługowe. Parametry urbanistyczne wyznaczono w oparciu o analizy funkcjonalno-przestrzenne i komunikacyjne, tak aby umożliwić racjonalne zagospodarowanie obszaru.

Przyjęte ustalenia sprzyjają idei rozwoju miasta do wewnątrz, która została wskazana w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Obszar objęty granicami planu znajduje się w dzielnicy posiadającej rozwiniętą infrastrukturę społeczną i mającej bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu autobusowego oraz tramwajowego.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalona w planie trasa rowerowa w ulicy Na Stępcie na odcinku od ulicy Długa Grobla do istniejącego obiektu mostowego stanowi dogodnie połączenie rowerowe z centrum historycznego Śródmieścia oraz z aktualnie zagospodarowywanym terenem Polskiego Haka. Plan ustala także wskaźnik niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania nowych inwestycji.

Projektowane w planie ciągi piesze stanowią najdogodniejsze dojścia dla przyszłych mieszkańców do środków komunikacji publicznej w ulicy Siennickiej, planowanego parkingu kubaturowego w sąsiedztwie ulicy Długie Ogrody oraz do istniejących i planowanych usług – w tym do zlokalizowanej w sąsiedztwie Filharmonii Bałtyckiej na Ołowiance. Dodatkowo ustalone ciągi biegną wzdłuż atrakcyjnych krajobrazowo terenów nadrzecznych, czy w sąsiedztwie historycznej zabudowy dawnych Zakładów Mięśnych i zapewniają powiązania z przyległymi terenami mieszkaniowymi, czy rekreacyjnymi – parkiem Siennickim i parkiem im. św. Barbary.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – dzielnicy Śródmieście Historyczne. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny tego fragmentu dzielnicy, ale także przyczyni się do rewitalizacji historycznego obszaru. Ponadto m.in. poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych i historycznych nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana nowa zabudowa i odrestaurowana historyczna zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie tego miejsca.

### **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Projekt planu podtrzymuje z planu obowiązującego konieczność uregulowania własności działki Skarbu Państwa o powierzchni ok. 99,6 m<sup>2</sup> gruntów, która znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej (003-KD81) oraz fragmentu działki we własności wspólnoty o pow. ok. 8,4 m<sup>2</sup>, który wchodzi w linie rozgraniczające terenu ulicy dojazdowej (004-KD80). Łącznie wykupowi może podlegać około 108 m<sup>2</sup> gruntu.

Wykupowi mogą również podlegać grunty pod zaprojektowanymi ciągami pieszymi na terenach w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 0,12 ha.

Dla całego obszaru planu (ok. 10,96 ha – w tym ok. 1,65 ha stanowią nieruchomości gminy lub powiatu) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Przewiduje się, że uchwalenie analizowanego projektu planu nie wpłynie ujemnie na wartość nieruchomości położonych w granicach planu, jak również poza jego granicami, w związku z czym art. 36 ust 3 nie będzie miał zastosowania.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ulicy dojazdowej – odcinka ulicy Na Stępce o długości około 310 m, a także nasadzenia szpaleru drzew w pasie drogowym oraz realizacji ciągów publicznych o łącznej długości około 415 m, które mogą być także zrealizowane w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Na podstawie ustaleń planu szacuje się, że w przedmiotowym terenie możliwa będzie realizacja około 1186 nowych mieszkań, co przełoży się może na ok. 2310 nowych mieszkańców oraz będzie mogło powstać ok. 341 nowych miejsc pracy.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z przewidywanego wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

## **III. PROCEDURA**

### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2021 r. do 13 kwietnia 2021 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 6 kwietnia 2021 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, wzięło udział 16 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 27 kwietnia 2021 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

## 2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbior danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek  
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer  
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska  
KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Monika Rościszewska  
PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Joanna Zielińska  
inż. Grażyna Opalińska  
mgr inż. Marzena Mruk - Wszątek  
mgr Justyna Przeworska  
Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Rady Prawnego:

Katarzyna Urban

Sporządził:  
Tomasz Lewandowski

.....  


Zaakceptował:  
Edyta Damszel-Turek

.....  


Zatwierdził:  
Piotr Grzelak

.....  


SECRETARY MIASTA GDŃSKA

  
Danuta Janczarek