

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich 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 Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0412) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 2,7 ha, położony w centralnej części Nowego Portu w rejonie ulic Wilków Morskich i Oliwskiej. Zawiera w sobie ulicę Wilków Morskich wraz z przylegającymi terenami mieszkaniowo-usługowymi.

§ 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **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) 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° ,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70° , górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10° , 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, przykrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30° , 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^2 ,
- c) 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 zaopatrzone 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 niepełnosprawnych. 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 części elewacji, na których znajduje się autentyczny detal objęty w planie ochroną;
- 14) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i drzwi;
- 15) **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. M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zawierające zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

3. ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. KD81 tereny ulic lokalnych.

§ 4. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy i minimalna wysokość 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	rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	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 młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MAKS. 1	MIN. 5
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.	motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3

11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2,5z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² 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 ² pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
28.	stacje bezobsługowe	–	0	0
29.	stacje paliw	1 obiekt	MAKS. 5	MIN. 2
30.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
31.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3
32.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAKS. 7	MIN. 5
33.	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. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- b) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- c) wolnostojących budynków usługowych,
- d) budynków użyteczności publicznej,
- e) budynków technicznych,
- f) budowli i obiektów inżynierskich,
- g) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

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

- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne;
- 3) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

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

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 007.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 5) garaże boksowe;
- 6) od strony dróg publicznych - nadziemne budowle w tym garaże, magazyny;
- 7) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Oliwskiej 55;

- 2) zabudowa o wysokości innej niż określona w ust. 7. pkt 5 lit. a tiret 3 przy ulicy Na Zaspę 20.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 17, 18;
- 2) fronty usługowe w parterach budynków od strony ulic Wilków Morskich (007-KD81), Oliwskiej (poza granicami planu) i Na Zaspę (006-KD81) – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Oliwskiej a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy obowiązujące:
 - a) w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Wilków Morskich (007-KD81) oraz na odcinku od strony ul. Na Zaspę (006-KD81) – jak na rysunku planu,
 - b) wzdłuż elewacji budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3 – jak na rysunku planu,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej ulicy Oliwskiej (poza granicami planu) – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „c”, jak na rysunku planu – 30 %,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – 8m, maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 16m,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” – 12m,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu – 10m.
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 16m,

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” – 12m,
- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu – 10m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy:

- a) pierzejowa,
- b) nowa zabudowa w typie kamienic charakterystycznych dla Nowego Portu;

8) kształt dachu:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - o kącie nachylenia połąci od 15° do 40°, w układzie kalenicowym z dopuszczeniem dachu na ścianie kolankowej oraz mansardowy spełniający warunki określone w §2 pkt 6 lit. b z wykluczeniem dachów w kształcie kolebki i kopuły itp. dachów widocznych z poziomu terenu,
 - b) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” i „c”, jak na rysunku planu - dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połąci z wykluczeniem dachów mansardowych oraz w kształcie kolebki, kopuły itp. dachów widocznych z poziomu terenu,
 - c) wyklucza się portfenetry na mansardach oraz lukarny przerywające linię okapu i/lub gzymsu wieńczącego,
 - d) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekraczać 50% długości elewacji, nad którą się znajdują;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² p.u. mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wilków Morskich (007-KD81), od ulicy Na Zaspę (006-KD81), od ulicy Oliwskiej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie 0; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - 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 wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 4;
- 3) budynki o wartościach kulturowych – jak na rysunku planu – położone przy ul. Oliwskiej 55, 53/54 wraz ze wschodnią oficyną kamienicy, przy ul. Na Zaspę 18, 19, 20 A-C oraz ul. Wilków Morskich 22 – zgodnie z ust. 17 pkt 5; zasady ochrony:
 - a) ul. Oliwska 53/54 wraz ze wschodnią oficyną kamienicy – ochronie podlegają:
 - historyczna bryła budynku,
 - kompozycja i wystrój elewacji frontowej,
 - rodzaj materiału elewacyjnego (tynk),
 - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - historyczny detal architektoniczny (wykusze, balustrady balkonów, nadproża, gzymsy),
 - b) ul. Oliwska 55 – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku; kształt dachu i rodzaj pokrycia (dachówka),
 - c) ul. Na Zaspę 18-19 – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt dachu i rodzaj pokrycia (dachówka),
 - d) ul. Na Zaspę 20 A-C – ochronie podlegają:
 - historyczna bryła budynku, kształt dachu i rodzaj pokrycia (dachówka),
 - rodzaj materiału elewacyjnego (tynk),
 - historyczna forma detalu architektonicznego (gzymsy, balustrady),
 - e) ul. Wilków Morskich 22 – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, kształt dachu i rodzaj pokrycia (dachówka);
- 4) oznaczone na rysunku planu orientacyjne historyczne podziały na działki do odwzorowania:
 - a) w elewacjach budynków od strony ulic, poprzez zróżnicowanie poziomu położenia otworów okiennych sąsiadujących obiektów lub poszczególnych ich części,
 - b) poprzez zróżnicowanie wysokości obiektów (lub ich części) o min. jedną kondygnację dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia jak na rysunku planu wzdłuż ul. Oliwskiej (poza granicami planu). Skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;

- 2) nowe nasadzenia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na zanieczyszczenia;
- 3) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 4) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych;
- 5) w budynkach od strony ul. Oliwskiej zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 6) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6,7, 10, 11, 17, 18;
- 2) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Oliwskiej, Na Zaspę i Wilków Morskich, jak na rysunku planu – zastosować materiały szlachetne:
 - jako materiał wiodący tynk i/lub cegłę ceramiczną z dopuszczeniem stosowania drewna i/lub kamienia jako materiał uzupełniający,
 - wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - charakter witryn w parterach powinien nawiązywać do rozwiązań stosowanych w Nowym Porcie, w kamienicach z przełomu XIX i XX w;
- 3) dla nowej zabudowy ustala się konieczność stosowania okapów i/lub gzymsu wieńczącego;
- 4) w kamienicach ze ściętym narożnikiem ustala się konieczność zlokalizowania jednego z wejść do budynku, w miejscu tego narożnika;
- 5) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 2;
- 6) pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym (z wykluczeniem dachówki angobowanej i glazurowanej), dla dachów mansardowych dopuszcza się krycie blachą w kolorze naturalnego cynku z zastosowaniem tradycyjnych form i detali;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od linii tramwajowej w ul. Oliwskiej (poza granicami planu);
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie B – ochrony konserwatorskiej, obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) obiekty o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) 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.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji;
- 5) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu – nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,97 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;

- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 5) garaże boksowe;
- 6) od strony dróg publicznych - nadziemne budowle w tym garaże, magazyny.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 17, 18;
- 2) fronty usługowe w parterach budynków od strony ulic Wilków Morskich (007-KD81), Na Zaspę (006-KD81) oraz Strajku Dokerów (poza granicami planu) – jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ulicę Strajku Dokerów (poza granicami planu) z projektowanym terenem zieleni urządzonej (005-ZP62). Dopuszcza się zmianę zalecanego przebiegu ciągu pieszego wyłącznie w kierunku wschodnim.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy obowiązujące w linii rozgraniczającej terenu od strony ulic Wilków Morskich (007-KD81), Na Zaspę (006-KD81) oraz Strajku Dokerów – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna – 8m, maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 14m,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 13m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu – 14m,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu – 13m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:

- a) pierzejowa,
- b) nowa zabudowa w typie kamienic, charakterystycznych dla Nowego Portu;

8) kształt dachu:

- a) o kącie nachylenia połąci od 15° do 40°, w układzie kalenicowym z dopuszczeniem dachu na ścianie kolankowej oraz mansardowego spełniającego warunki określone w §2 pkt 6 lit. b z wykluczeniem dachów w kształcie kolebki, kopuły itp. dachów widocznych z poziomu terenu,
 - b) wyklucza się portfenetry na mansardach oraz lukarny przerywające linię okapu i/lub gzymsu wieńczącego,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekraczać 50% długości elewacji nad którą się znajdują;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² p.u. mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wilków Morskich (007-KD81), od ulicy Na Zaspę (006-KD81), od ulicy Strajku Dokerów (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - 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 wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust.17 pkt 3;

3) budynki o wartościach kulturowych, jak na rys. planu, położone przy ul. Wilków Morskich 17, 18, 19, 20, przy ul. Na Zaspę 35 oraz przy ul. Strajku Dokerów 12, 13, 14 – zgodnie z ust. 17 pkt 4; zasady ochrony:

a) ul. Wilków Morskich 17 – ochronie podlegają:

- historyczna bryła budynku, kształt dachu i rodzaj pokrycia (dachówka),
- rodzaj materiału elewacyjnego (cegła),
- historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
- historyczna forma detalu architektonicznego (gzymsy, okapy, szczyty),

b) ul. Wilków Morskich 18, 19, 20 – ochronie podlegają:

- historyczne bryły budynków,
- rodzaj materiału elewacyjnego (tynk),
- historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,

c) ul. Na Zaspę 35 – ochronie podlegają:

- historyczna bryła budynku i kształt dachu,
- kompozycja i wystrój elewacji frontowej,
- rodzaj materiału elewacyjnego (tynk),
- historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
- historyczna forma detalu architektonicznego (szczyty, gzymsy, konsole, opaski okienne, boniowana elewacja parteru),

d) ul. Strajku Dokerów 12 – ochronie podlegają:

- historyczna bryła budynku i kształt dachu,
- historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,

e) ul. Strajku Dokerów 13 – ochronie podlegają:

- historyczna bryła budynku i kształt dachu,
- rodzaj materiału elewacyjnego (tynk),
- historyczna forma detalu architektonicznego,
- historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,

f) ul. Strajku Dokerów 14 – ochronie podlegają:

- historyczna bryła budynku i kształt dachu,
- kompozycja i wystrój elewacji frontowej,
- rodzaj materiału elewacyjnego (cokół – tynk, pierwsza kondygnacja – tynk boniowany z relikdami szyldu do uczytelnienia, pozostałe kondygnacje – cegła),
- historyczny detal architektoniczny (gzyms z konsolami, okulusy, nadproża, opaski okienne, gzyms nad pierwszą kondygnacją i na cokole),
- historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej;

4) znaczone na rysunku planu orientacyjne historyczne podziały na działki do odwzorowania:

- a) w elewacjach budynków od strony ulic, poprzez zróżnicowanie poziomego położenia otworów okiennych sąsiadujących obiektów lub poszczególnych ich części,
- b) poprzez zróżnicowanie wysokości obiektów (lub ich części) o min. jedną kondygnację dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nowe nasadzenia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na zanieczyszczenia;
- 2) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 17, 18;
- 2) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Oliwskiej, Na Zaspę i Wilków Morskich, jak na rysunku planu – zastosować materiały szlachetne:
 - jako materiał wiodący tynk i/lub cegłę ceramiczną z dopuszczeniem stosowania drewna i/lub kamienia jako materiał uzupełniający,
 - wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - charakter witryn w parterach powinien nawiązywać do rozwiązań stosowanych w Nowym Porcie, w kamienicach z przełomu XIX i XX w;
- 3) dla nowej zabudowy ustala się konieczność stosowania okapów i/lub gzymsu wieńczącego;
- 4) w kamienicach ze ściętym narożnikiem ustala się konieczność zlokalizowania jednego z wejść do budynku, w miejscu tego narożnika;
- 5) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 2;
- 6) pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym (z wykluczeniem dachówki angobowanej i glazurowanej), dla dachów mansardowych dopuszcza się krycie blachą w kolorze naturalnego cynku z zastosowaniem tradycyjnych form i detali;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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 strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, obszar 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 – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) obiekty o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) 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.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) północna część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 4) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji;
- 5) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu – nie dotyczy wydziełów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;

- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) garaże boksowe;
- 5) od strony dróg publicznych – nadziemne budowle w tym garaże, magazyny.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 17, 18;
- 2) fronty usługowe w parterach budynków od strony ulic Wolności (poza granicami planu) i Wilków Morskich (007-KD81) – jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy obowiązujące w liniach rozgraniczających terenu od ulic Wilków Morskich i Wolności oraz nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 90%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna wysokość - dowolna, maksymalna – 10m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna – 10m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
 - a) pierzejowa,
 - b) nowa zabudowa w typie kamienic, charakterystycznych dla Nowego Portu;
- 8) kształt dachu:
 - a) o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°, w układzie kalenicowym z dopuszczeniem dachu na ścianie kolankowej oraz mansardowego spełniającego warunki określone w §2 pkt 6 lit. b z wykluczeniem dachów w kształcie kolebki, kopuły itp. dachów widocznych z poziomu terenu,
 - b) wyklucza się portfenetry na mansardach oraz lukarny przerywające linię okapu i/lub gzymsu wieńczącego,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekraczać 50% długości elewacji nad którą się znajdują;
- 9) w przypadku etapowego realizowania zabudowy typ zabudowy oraz bryłę budynku dla całego terenu wyznacza pierwszy zrealizowany budynek.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wilków Morskich (007-KD81);
- 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 wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nowe nasadzenia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na zanieczyszczenia;
- 2) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 17, 18;
- 2) pierzeje eksponowane wzdłuż obowiązujących linii zabudowy od strony ul. Wolności i Wilków Morskich, jak na rysunku planu – zastosować materiały szlachetne:
 - jako materiał wiodący tynk i/lub cegłę ceramiczną z dopuszczeniem stosowania drewna i/lub kamienia jako materiał uzupełniający,
 - wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru,
 - charakter witryn w parterach powinien nawiązywać do rozwiązań stosowanych w Nowym Porcie, w kamienicach z przełomu XIX i XX w;
- 3) w kamienicach ze ściętym narożnikiem ustala się konieczność zlokalizowania jednego z wejść do budynku, w miejscu tego narożnika;

4) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 2;

5) pokrycie dachu stromego dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym (z wykluczeniem dachówki angobowanej i glazurowanej), dla dachów mansardowych dopuszcza się krycie blachą w kolorze naturalnego cynku z zastosowaniem tradycyjnych form i detali.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie B – ochrony konserwatorskiej, obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) 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.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) garaże boksowe;
- 5) od strony dróg publicznych – nadziemne budowle w tym garaże, magazyny.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 17, 18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy obowiązujące w liniach rozgraniczających terenu, od strony ulicy Wilków Morskich (007-KD81) oraz nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – dowolna, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – 0, maksymalna: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna - dowolna, maksymalna – 8m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna – 8m;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
 - a) pierzejowa,
 - b) nowa zabudowa w typie kamienic, charakterystycznych dla Nowego Portu;
- 8) kształt dachu: stromy o symetrycznym kącie nachylenia połąci z wykluczeniem dachów mansardowych oraz w kształcie kolebki, kopuły itp. dachów widocznych z poziomu terenu;
- 9) na terenie inwestycyjnym, w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² p.u. mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wilków Morskich (007-KD81);
- 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 wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 3) budynki o wartościach kulturowych, jak na rys. planu, położone przy ul. Wilków Morskich 13, 14, 15, 16 – zgodnie z ust. 17 pkt 4; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają:
 - historyczne bryły budynków i kształt dachów,
 - rodzaj materiału elewacyjnego – cegła,
 - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - historyczna forma detalu architektonicznego (okapy, nadproża, okiennice).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nowe nasadzenia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na zanieczyszczenia;
- 2) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 17, 18;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach

innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie B – ochrony konserwatorskiej, obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) obiekty o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) 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.;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej z dopuszczeniem zagospodarowania i urządzeń służących rekreacji. Dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwoleń na budowę.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 10, 11, 12;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Na Zaspę (006-KD81);

2) miejsca do parkowania:

a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

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: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zachowanie co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

2) nowe nasadzenia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na zanieczyszczenia;

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty związane z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.12 pkt 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: 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 wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie B – ochrony konserwatorskiej, obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) 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.;
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 – ulica lokalna – odcinek ulicy Na Zaspę.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5m do 15,5m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Wilków Morskich (007-KD81), poprzez skrzyżowanie z ulicą Góreckiego (poza granicami planu).

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady Portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 13 pkt 1: ochronie podlega materiał nawierzchni jezdni i wjazdów na zaplecza posesji – bruk oraz kamienne krawężniki;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu, wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) 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. w formie słupów oświetleniowych, małej architektury).

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) chodniki: obustronne szerokości minimalnie 2,0m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się zgodnie z ust.7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 8.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny

zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej, obszar podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWY PORT REJON ULICY WILKÓW MORSKICH W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0412

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,62 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 ulica lokalna - ulica Wilków Morskich.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0m do 24,0m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Oliwską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Wolności (poza granicami planu).

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady Portowej w Nowym Porcie – zgodnie z ust. 13 pkt 1: ochronie podlega materiał nawierzchni jezdni i wjazdów na zaplecza posesji – bruk oraz kamienne krawężniki;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu, wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) 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. w formie słupów oświetleniowych, małej architektury).

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) chodniki: obustronne szerokości minimalnie 2,0m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust.7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równoległe;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 8.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.06.1982 r., pod nr 1013 (dawny nr 846), pod nr 1013 (dawny nr 846) jako historyczny zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie, w strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej obszar podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; i w strefie B – ochrony konserwatorskiej, obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) północna część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) teren położony w obszarze zdegradowanym, a także objęty Gminnym Programem Rewitalizacji.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich 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).

§ 17. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowy Port – Wschód w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska z dnia z dnia 27 maja 2004 r. nr XXIV/715/04 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 , poz. 1620, dn.2004.07.23).

§ 18. 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 08.02.2021 r. do 08.03.2021 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 22.03.2021 r. do projektu planu wniesiono w 7 pismach 11 uwag.

1. Osoba fizyczna, pismo z dnia 24.02.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/748/022021/MMK)

Wnosi o zniesienie zalecenia podziału działki nr 213/3 obr. 60.

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

Uzasadnienie: Zalecany podział na działki wprowadzony został wyłącznie na terenach własności Gminy Miasta Gdańska, celem ich optymalnego wykorzystania przy ewentualnych przyszłych inwestycjach. Uchwalenie planu nie skutkuje natychmiastową zmianą obecnego podziału geodezyjnego. Jest to warstwa informacyjna, która może być pomocna, ale nie jest wiążąca w momencie przygotowywania do sprzedaży terenów gminnych.

2. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 22.03.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/1017/032021/MMK)

Zgłasza obawę, że ew. nowa zabudowa może odciąć dojazd na podwórka budynków przy ul. Strajku Dokerów 13 i 14, który wykorzystują mieszkańcy jako wyjazd z miejsc postojowych oraz firmy wywożące odpady.

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

Uzasadnienie: Projekt planu nie zakłada w powyższym aspekcie zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego (0405 MPZP Nowy Port - Wschód w mieście Gdańsku). Przytoczone w uwadze budynki znajdują się w karcie terenu 002- M/U32, który to ma określoną w projekcie planu dostępność drogową od ulicy Strajku Dokerów, od ulicy Na Zaspę oraz od ulicy Wilków Morskich. Daje to możliwość obsługi ww. posesji z każdej z tych dróg. Ponadto wskazane posesje przylegają bezpośrednio do ulicy Strajku Dokerów, z której możliwa jest realizacja potrzeb związanych z odbieraniem odpadów poprzez istniejący przejazd bramowy. Zapisy w projekcie planu nie wykluczają możliwości nabycia terenu celem urządzenia we własnym zakresie dojazdu od strony ulicy Na Zaspę, jeżeli taka potrzeba zaistnieje.

3. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 22.03.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/1019/032021/MMK)

3.1. Wnosi o zmianę zapisu o ciągu pieszym pomiędzy ul. Strajku Dokerów, a terenem 005-ZP62. Dodanie, że powinien być to ciąg pieszo-jezdny, dodatkowo o zwiększonej szerokości do min 3,5m. Obecnie jest to droga, która służy jako dojazd dla pojazdów odbierających odpady z PGO.

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

Uzasadnienie: W przypadku zamkniętych kwartałów zabudowy, nie ma obowiązku wjazdu pojazdów odbierających odpady od zaplecza budynków. Istnieje możliwość odbioru odpadów poprzez istniejące przerwy pomiędzy budynkami i przejścia bramowe. Ustalony w planie ciąg

ma być tzw. skrótem dla mieszkańców z sąsiedniego kwartału z terenem zieleni urządzonej 005-ZP62.

Wnosi o zwiększenie wskaźników parkingowych z min. 1 do min. 1,4/ na mieszkanie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, a w pozostałych przypadkach zmienić zapis z MAKS. na MIN. Lub podanie minimalnych wartości dla każdego rodzaju inwestycji.

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

Uzasadnienie: Zgodnie z Art.20.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń wynikających ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Zasady i wartości ilościowe przyjęte zostały na podstawie polityki parkingowej określonej w pkt 23.9 oraz aneksie nr 23 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. W planie miejscowym obowiązkowo ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych. W projekcie planu w § 5 ust. 1 ustalone zostały wskaźniki parkingowe w odniesieniu do rodzaju funkcji.. Dla projektu planu położonego w centrum Nowego Portu w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej, przy dobrej dostępności pieszej do istniejących przystanków tramwajowych i autobusowych (maksymalnie 400 m), zastosowano strefę ograniczonego parkowania. Przyjęte w planie wskaźniki odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

4. Osoby fizyczne, pismo przesłane jako załącznik do e-maila z dnia 19.03.2021 r. e-mail z dnia 19.03.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/1030/032021/MMK)

Wnosi o zniesienie zalecenia podziału działki nr 213/3 obr. 60.

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

Uzasadnienie: Jak do pkt. 1.

5. Osoba fizyczna, pismo przesłane jako załącznik do e-maila z dnia 22.03.2021 r. e-mail z dnia 22.03.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/1031/032021/MMK)

Wnosi o zniesienie zalecenia podziału działki nr 213/3 obr. 60.

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

Uzasadnienie: Jak do pkt. 1.

6. Osoba fizyczna, e-mail z dnia 21.03.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/1032/0320121/MMK)

Zgłasza obawę, że ew. nowa zabudowa może odciąć dojazd na podwórka budynków przy ul. Strajku Dokerów 13 i 14, który wykorzystują mieszkańcy jako wyjazd z miejsc postojowych oraz firmy wywożące odpady. Wnosi o uwzględnienie utwardzonej drogi, od strony północno-wschodniej do podwórek ww. budynków.

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

Uzasadnienie: Jak w pkt. 2.

7. Stowarzyszenie Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej FRAG, pismo z dnia 22.03.2021 r. jako załącznik do e-maila z dnia 22.03.2021 r. (Lp. BRG/ZUP/1021/032021/MMK)

7.1. Uwaga o wprowadzeniu zmiany na fragmencie obowiązkowej linii zabudowy w terenie 001-M/U32 od strony ul. Oliwskiej, tak aby nowa zabudowa zakrywała boczną ścianę kamienicy przy ul. Oliwskiej 53/54. W efekcie w nowym budynku możliwa byłaby realizacja np. wykuszy lub loggi.

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

Uzasadnienie: Ponowne analizy na modelu 3d wykazały, że proponowane w uwadze przesunięcie linii zabudowy o kilka metrów będzie miało niekorzystny wpływ na widok pierzei z przeciwnej strony ulicy Oliwskiej. Będzie ono również niezgodne z wprowadzonymi przez PWKZ ustaleniami dotyczącymi orientacyjnych historycznych podziałów na działki, które mają być odwzorowane m.in. w elewacjach budynków.

7.2. Uwaga o wprowadzeniu obowiązującej linii zabudowy wzdłuż wschodniej granicy z terenem 005-ZP62, celem utworzenia atrakcyjnej zabudowy domykającej pierzeję i cały kwartał zabudowy od tej strony.

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

Uzasadnienie: Na granicy z terenem 005-ZP62 obecnie zlokalizowany jest jedyny wjazd na działkę 214/4 przynależną budynkowi przy ul. Na Zaspę 18 i 19, który jest przy okazji obiektem o wartościach kulturowych. Nie stwierdzono możliwości wprowadzenia zabudowy, która miałaby spełniać funkcję „domykającą kwartał”, gdyż każda nowa forma zabudowy, byłaby na zapleczu istniejącej. Kwartał ciekawie krajobrazowo domykają z obu stron dorodne drzewa, rosnące zarówno w terenie ZP62 jak i tuż za granicą planu. Ograniczenie wglądu w głąb terenu na podwórza można w tym przypadku również osiągnąć poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni.

7.3. Uwaga o wprowadzeniu obowiązującej linii zabudowy wzdłuż wschodniej granicy terenu 001-M/U32, celem utworzenia atrakcyjnej zabudowy domykającej pierzeję i cały kwartał zabudowy od tej strony.

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

Uzasadnienie: Na działce nr 199 zlokalizowany jest budynek o wartościach kulturowych, w którym chroniona jest bryła budynku i kształt dachu. Wyklucza to więc jego rozbudowę. Na pozostałej części działki nie ma zakazu zabudowy. Dopuszczono również możliwość zabudowy na granicy działki. W związku z powyższym, nie ma przeszkód aby „domknąć kwartał” nową zabudową oczywiście przy spełnieniu pozostałych parametrów urbanistycznych z projektu planu. Nie ma zatem konieczności wprowadzenia jeszcze oznaczenia linii zabudowy, ponieważ nie gwarantuje ona, że zabudowa w tym miejscu się pojawi. Poza tym kwartał domykają drzewa, rosnące tuż za wschodnią granicą planu.

7.4. Uwaga o wprowadzeniu szpaleru drzew wzdłuż zalecanego przebiegu ciągu pieszego wraz ze zmianą jego charakteru na obligatoryjny ciąg pieszo-rowerowy.

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

Uzasadnienie: Ciąg pieszy wyznaczony w planie jest bytem obligatoryjnym. Zalecany jest wyłącznie jego przebieg, który można ew. zmodyfikować w kierunku wschodnim, w jego górnym odcinku (w zależności od formy nowej zabudowy i przyszłego zagospodarowania wnętrza kwartału). Nie ma również konieczności zmiany ustalonego ciągu pieszego na ciąg pieszo-rowerowy, gdyż ma to być kameralne i bezpieczne przejście pomiędzy budynkami, a nie tranzyt przez dzielnicę. Dzieci do lat 10 mają pełne prawo poruszać się rowerem po chodnikach, więc nie będzie to stanowiło problemu w ich przemieszczaniu się w kierunku skweru z placem zabaw.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2021 r.

Załącznik4.gml



Dane przestrzenne dla planu

UZASADNIENIE

Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich w mieście Gdańsku [0412]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XII/222/19 z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0412].

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 2,74 ha położony jest w centralnej części Nowego Portu, w strefie zabudowy historycznej, w rejonie ulic Wilków Morskich i Oliwskiej; obejmuje ulicę Wilków Morskich wraz z przylegającymi terenami mieszkaniowo-usługowymi oraz niezagospodarowanym terenem przeznaczonym w planie obowiązującym na parking.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej związanej m.in. z faktem, iż przedmiotowy teren objęty jest Gminnym Programem Rewitalizacji przyjętym przez Radę Miasta Gdańska uchwałą nr XXXVIII/1012/17 z dnia 25 kwietnia 2017 roku, zmienionym 26 września 2019 roku przez Radę Miasta Gdańska uchwałą nr XIV/304/19 w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Gdańska na lata 2017-2023. Przedmiotowy teren znajduje się w jednym z czterech podobszarów rewitalizacji, określonym jako podobszar Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopełniając zabytkową tkankę Nowego Portu, ma szansę stać się istotnym elementem procesu rewitalizacji społeczno-przestrzennej tego rejonu miasta.

Ponadto opracowanie planu miejscowego pozwolić ma na proces rewitalizacji oraz ustalenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, co jest związane między innymi z zawężeniem linii rozgraniczających ulicy Wilków Morskich na jej północnym odcinku. Jest to możliwe z uwagi na zmianę głównego układu komunikacyjnego w dzielnicy Nowy Port, obniżenie klasy technicznej i odstąpienie od komunikacyjnej rezerwy terenowej na poszerzenie ulicy.

3. Plany obowiązujące

Dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 0405, Nowy Port – Wschód w mieście Gdańsku z 2004 roku. Ustalenia planu wyznaczają ulicę zbiorczą (ul. Wilków Morskich), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz teren parkingów i garaży z wyłączeniem boksów garażowych. Jednocześnie cały obszar objęty jest wpisem do rejestru zabytków jako zabytkowy zespół urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W granicach planu znajdują się ulica Wilków Morskich i przylegające tereny mieszkaniowo-usługowe, na których zlokalizowana jest głównie zabudowa kamienicowa o walorach kulturowych. Jej kwartałowa i pierzejowa struktura kształtuje charakter zabudowy Nowego Portu. U zbiegu ulicy Oliwskiej i Wilków Morskich, znajduje się niezagospodarowany teren

o dużej powierzchni i potencjale. Podobny obszar objęty granicami planu położony jest na południe od ulicy Na Zaspę, gdzie naprzeciwko urządzono teren rekreacyjny wyposażony w urządzenia sportowe i do zabaw dziecięcych.

Poza terenami inwestycyjnymi granicami planu objęte są dwie ulice, których przebieg podkreślają szpalery zieleni wysokiej.

Grunt w przeważającej części stanowi własność Gminy Miasta Gdańska. Dodatkowo znajdują się tu tereny prywatne, wspólnot mieszkaniowych oraz pojedyncze działki Skarbu Państwa.

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. Stąd dla terenów znajdujących się w granicach planu ustalono adekwatne ww. przeznaczenie. Tym samym niniejszy plan realizuje ustaloną w Studium politykę przestrzenną polegającą na wypełnianiu ukształtowanych struktur miejskich tzn. intensyfikacji i dogęszczaniu zabudowy w ramach rozwój miasta „do wewnątrz”. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium cały obszar planu znajduje się w granicach obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz w strefie zabudowy śródmiejskiej.

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 funkcji mieszkaniowo-usługowej wraz z parametrami urbanistycznymi zabudowy. Ustalona została maksymalna wysokość zabudowy do 12 m (miejscowo do 14 i 16 m przy uzupełnianiu narożników kwartału, oraz od strony ulicy Oliwskiej), a także inne gabaryty oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które zapewnią inwestowanie z poszanowaniem istniejącego sąsiedztwa. Wprowadzony także został zakaz zagospodarowania tymczasowego (czyli niezgodnego z projektowaną na tym terenie funkcją). Celem zapobieżenia deprecjacji krajobrazu miejskiego w projekcie planu wprowadzono regulacje w zakresie kolorystyki elewacji, wykluczono lokalizację parkingów i garaży w parterach budynków oraz dróg serwisowych i miejsc do parkowania pomiędzy pierzeją eksponowaną i linią rozgraniczającą ulicy Oliwskiej. Ustalono również pierzeje i elewacje eksponowane, a także fronty usługowe (w parterach) podkreślające śródmiejski charakter zabudowy i wzbogacający funkcjonalnie krawędzie przestrzeni publicznych. Określono, że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany. Wzdłuż ulicy Oliwskiej wprowadzono szpalery zieleni wysokiej podnosząc w ten sposób walory krajobrazowe ulicy jako wartościowej przestrzeni publicznej. Teren „uwolniony” z rezerwy pod poszerzenie ulicy Wilków Morskich można będzie wykorzystać

jako działki przynależne do zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy. Jednocześnie włączono teren u zbiegu ulic Wilków Morskich i Oliwskiej w obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wpisującej się w charakter otoczenia.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu. W projekcie planu ustalono lokalizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy Oliwskiej oraz ochronę istniejących drzew przyulicznych określając wymogi związane z ich wprowadzeniem i utrzymaniem. Zalecono także 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. W obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

Obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny osady portowej w Nowym Porcie.

W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Natomiast budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków zostały w planie wskazane jako obiekty o wartościach kulturowych i ustalono zasady dotyczące ochrony: bryły, rodzaju pokrycia dachu i materiału elewacyjnego, historycznego wystroju i kompozycji elewacji, historycznego, autentycznego detalu architektonicznego oraz historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

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

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne. W projekcie planu zostały uwzględnione m.in. poprzez zapis dotyczący zastosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w obrębie uciążliwości akustycznych zabezpieczeń doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm oraz poprzez określoną konieczność utrzymania obowiązującego poziomu hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. 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 zostały zrealizowane m. in. poprzez ustalenie dla większości terenu funkcji komercyjnych oraz poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu. Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem interesu publicznego w postaci utrzymania zwyczajowego powiązania pieszego między ulicą Na Zaspę i Strajku Dokerów (006-KD81) oraz ustalenie zieleni parkowej na terenie wyposażonym w plac zabaw i urządzenia sportowe (005-ZP62). Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru planu.

Granicami planu objęto potencjalne tereny inwestycyjne na gruntach gminnych. Rewizja ustaleń planu obowiązującego (tj. rezygnacja z rezerwy drogowej i parkingowej), przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, a także zalecane podziały na działki budowlane pozwolą na poprawę walorów ekonomicznych i racjonalne zagospodarowanie gminnych terenów inwestycyjnych.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowych (bez ustalania proporcji), a także poprzez ustalenie optymalnych parametrów zabudowy pozwalających na przeprowadzenie przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów (w szczególności w terenie 003-M/U31).

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

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

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

Interes publiczny uwzględniony został m. in. poprzez wprowadzony wymóg realizacji wskazanego powiązania pieszego, zieleni rekreacyjnej według wskaźnika $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań, obsługi komunikacyjnej (kołowej, rowerowej i pieszej) oraz frontów usługowych (w postaci usług w parterze) wzdłuż ulicy Oliwskiej i w narożach kwartałów zabudowy – oznaczonych na rysunku planu.

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, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Teren posiada dostępność do pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Uzbrojenie w oparciu o istniejące sieci, dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę w razie potrzeb.

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 i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących gestorów sieci.

Po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyłożenie do publicznego wglądu Prezydent Miasta Gdańska poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w prasie i na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

Ponadto, w trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania niewynikające z ustawy takie jak: prezentacja założeń planu mieszkańcom Nowego Portu na spotkaniu w dniu 25.06.2019 r., udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Nowy Port z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i prywatny poprzez stworzenie możliwości przemiany jakościowej i wizualnej terenów dotąd niezagospodarowanych co może przyczynić się do poprawy ładu przestrzennego tego terenu. Wprowadzone korekty układu komunikacyjnego oraz zmiana przeznaczenia z parkingowego na mieszkaniowo-usługowe pozwolą optymalnie zagospodarować działki gminne. Wydzielenie z terenów dotąd przeznaczonych pod zabudowę zieleni parkowej ogólnodostępnej, gwarantuje utrzymanie rekreacyjnego charakteru działek, na których zrealizowany został budżet obywatelski w postaci placu zabaw i siłowni. W planie wyznaczono również obowiązkowy ciąg pieszy, który ma połączyć ulicę Strajku Dokerów z opisanym terenem zieleni urządzonej, ułatwiając jego dostępność pieszą.

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

Zmiana klasy ulicy Wilków Morskich oraz przeznaczenia dużego terenu gminnego, rezerwowanego dotąd pod obsługę komunikacyjną (parking) na mieszkaniowo-usługowe, wpisuje się w politykę miasta dotyczącą uspokajania ruchu i minimalizacji indywidualnych środków transportu w mieście, szczególnie na obszarach rewitalizowanych i zwartej zabudowie o wartościach kulturowych. Plan realizuje również ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Omawiany obszar posiada dobrą dostępność do komunikacji publicznej; ustalenia planu w sposób optymalny wykorzystują możliwości jakie oferuje publiczny transport zbiorowy.

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

Ustalony w planie wymóg realizacji ciągu pieszego, który ma połączyć ulicę Strajku Dokerów z opisanym terenem zieleni urządzonej, ułatwi przemieszczanie się pieszych pomiędzy kwartałami zwartej zabudowy. W kartach drogowych jako wyposażenie

minimalne ustalone zostały chodniki. Ruch rowerowy w objętych planem ulicach lokalnych zaleca się prowadzić po jezdni na zasadach ogólnych.

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 zlokalizowany jest w całości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Planowana zabudowa wpisuje się w miejską politykę rozwoju do wewnątrz wykorzystując istniejącą w sąsiedztwie infrastrukturę społeczną, techniczną oraz układ drogowy (wraz z planowaną modernizacją).

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 r. 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.)

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do około 0,01 ha gruntów będących współwłasnością osób prywatnych oraz Gminy Miasta Gdańska w liniach rozgraniczających teren ulicy lokalnej. Inwestycje publiczne dotyczą realizacji ok. 100 m ciągu pieszego w terenie 002-M/U32.

W projekcie planu dla całego obszaru planu 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 przywołanej wyżej ustawy.

Plan uwalnia z rezerwacji na cele publiczne w planie obowiązującym grunty o łącznej powierzchni około 0,28 ha, ustalając zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Okolo 0,92 ha gruntów gminnych, przeznaczonych w planie na zabudowę mieszkaniowo-usługową, może stanowić przedmiot zbytu, oddania w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy ze wzrostu wpływów z opłat i podatków wynika z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o łącznej powierzchni użytkowej około 11 tys. m².

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 08.02.2021 r. do 08.03.2021 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 11.02.2021 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wzięło udział 13 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 22.03.2021 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr Danuta Giorewa-Brach

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr inż. Aneta Woch

mgr inż. Marta Leś-Szczechowka

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

mgr Marta Grurgul

Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

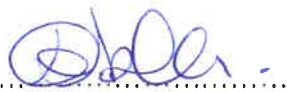
PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dudkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wotejko
RADCA PRAWNY


Sporządził:
Danuta Giorewa-Brach



Zaakceptował:
Edyta Damszel – Turek



Zatwierdził:
Piotr Grzelak



SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek