

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare
Miasto - Brabank w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), uchwala się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto - Brabank (o numerze ewidencyjnym 1185) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 6,88 ha, położony na Starym Mieście pomiędzy Motławą, zachodnią granicą projektowanej ulicy Nowej Wałowej oraz ulicą Stara Stocznia, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i uszczegółowione w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** - zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,

- szeregowa i łańcuchowa,
- grupowa (dywanowa, tarasowa),
- pierzejowa,
- pierzejowa ciągła,
- zwarta zabudowa śródmiejska.

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

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

- a) z naturalnym oświetleniem - dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
- b) powierzchnia co najmniej 50 m²,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

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

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

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

9) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;

10) **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;

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

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

1. Zabudowa mieszkaniowa: **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.**
2. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:
 - 1) stacji paliw,
 - 2) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
 - 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.
3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.
4. Komunikacja:
 - 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
 - 2) **KD81 ulice lokalne;**
 - 3) **KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**
5. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 4 pkt. 1, 2, 3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	max 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	max 0,3	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	max 1	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	0	min. 0,1
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max 32	min. 20
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max 20	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 5 z zastrzeżeniem ust. 4	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2,5 z zastrzeżeniem ust. 4	min. 1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow.	max 12	min. 3

		użytkowej		
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 2
16.	Kina	100 miejsc siedzących	max 5	min. 4
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	max 15	min. 2
18.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 20	min. 10
19.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 20	min. 8
20.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max 3	min. 3
21.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	max 4	min. 2
22.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	max 7	min. 4

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.
3. Ustala się, następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępu 4:

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

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

§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m²:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.
3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:
- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
 - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
 - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
 - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
 - 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;
 - 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.
4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:
- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 5 oraz pkt 6 lit. a i b;
 - 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
 - 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
 - 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
 - 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
 - 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² :
 - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie o wymiarach nie przekraczających 1,5 m na 4 m, na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
 - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
- a) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) wolnostojących budynków usługowych,

- c) budynków użyteczności publicznej,
- d) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
- e) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- f) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów

- 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków.
- 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych.

Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

4. Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów:

Ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 8.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 006.

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

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U32
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1185**

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,44 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) małe hurtownie do 2000 m²;
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej;
- 6) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) budowle wielopiętrowe, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 14 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt. 3, 4 i 5;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 4) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania ul. Nowej Wałowej (poza granicami planu) z projektowaną ulicą lokalną 004-KD81 - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 5) zakaz przysłaniania szyldami powierzchni otworu okiennego;
- 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 7) zastosowanie na elewacjach materiałów szlachetnych np.: kamień, klinkier, szkło;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 9) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt. 1 lit b.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w linii rozgraniczającej ulicy 004-KD81, jak na rysunku planu,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna w linii rozgraniczającej ulicy Stępkarskiej (005-KD80), jak na rysunku planu,

- c) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowej Wałowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 65%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20 % działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1, maksymalna: 4;
- 5) wysokość zabudowy, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25 m,
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne: 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:

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Stępkarskiej (005-KD80);
- 2) parkingi 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 układu odwadniającego;
- 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) strefy ochrony dóbr kultury:

- a) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
 - b) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego śródmieścia Gdańska,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnie ulic i ciągów komunikacyjnych należy wykonać z materiałów kamiennych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (fundamenty pod budynki i budowle) wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 2) na parkingach terenowych wszystkie powierzchnie nie związane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń .

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) wprowadzenie elementów małej architektury, oświetlenia,
 - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
 - c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust 7, 9, 10, 11 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust.7 pkt 1 lit c;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – M/U32
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1185**

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 4,38 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) małe hurtownie do 2000 m²;
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej;
- 6) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 14 i 17;
- 2) obszary wydzielone liniami podziału wewnętrznego oznaczone literami "g" i "h", jak na rysunku planu, ustala się jako przestrzenie publiczne przeznaczone do ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zakaz lokalizacji parkingów terenowych w przestrzeniach publicznych, o których mowa w pkt 2;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy poprowadzony po południowej stronie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego literą "g" łączący teren 004-KD81 z ciągiem pieszo-rowerowym - odcinkiem bulwaru wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy (006-KX);
- 5) ciąg pieszo-rowerowy poprowadzony w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "h" łączący ulicę Stara Stocznia (003-KD80) z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 4;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy poprowadzony w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "f" łączący ulicę Stępkarską (005-KD80) z placem publicznym nad tunelem ulicy Nowej Wałowej (poza granicami planu),
- 7) fronty usługowe wzdłuż południowo-wschodniej i północno-zachodniej granicy obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego literą "a" oraz wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dla frontów usługowych, o których mowa powyżej, wymóg lokalizacji usług minimum w poziomie parteru;
- 9) wymóg lokalizacji usług w parterach obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "d" i "e" na co najmniej 30% długości pierzei od strony przestrzeni publicznej wydzielonej liniami podziału wewnętrznego oznaczonej literą "g";

- 10) wymóg lokalizacji usług w parterach obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego literą "e" na co najmniej 30% długości pierzei od strony ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż nabrzeża Motławy (006-KX);
- 11) dominanta kompozycyjna w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "d", jak na rysunku planu;
- 12) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6, z zastrzeżeniem pkt. 13, 14, 15 i 16;
- 13) zakaz lokalizacji nośników reklam w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a", "b", "h" i części obszaru oznaczonego literą "g", położonej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 14) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „a” i "b", dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z prowadzoną działalnością o powierzchni maksymalnie 0,5 m²;
- 15) zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 z zastrzeżeniem pkt 13;
- 16) zakaz przysłaniania szyldami powierzchni otworu okiennego;
- 17) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7 z zastrzeżeniem pkt 18;
- 18) dopuszcza się odstępstwa od zasad ustalonych w § 7 pod warunkiem opracowania spójnej wizji architektoniczno-urbanistycznej w zakresie estetyki projektowanej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem projektowanej kolorystyki;
- 19) zastosowanie na elewacjach materiałów szlachetnych np.: kamień, klinkier, szkło;
- 20) zakaz grodzenia od strony przestrzeni publicznych;
- 21) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 22) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionych zespołów, o których mowa w ust.10 pkt 1 lit. b oraz w ust. 16, pkt 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) obowiązująca w północno-zachodniej linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu,
- b) obowiązująca w południowo-wschodniej linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu,
- c) obowiązująca w południowo-zachodniej linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "d" i na części południowo-zachodniej linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "e", jak na rysunku planu,
- d) obowiązująca w północno-wschodniej linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu,
- e) maksymalna nieprzekraczalna w obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego oznaczonym literą "b" w linii rozgraniczającej ulicy Stara Stocznia (003-KD80), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. b,
- f) maksymalne nieprzekraczalne w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a", "c", i częściowo "e" w linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "g", jak na rysunku planu,

- g) maksymalne nieprzekraczalne w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "c", "d" i "e" w linii podziału wewnętrznego obszaru oznaczonego literą "f" w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu,
 - h) maksymalne nieprzekraczalne w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "a" i "e" w linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego - bulwaru wzdłuż nabrzeża Motławy (006-KX), jak na rysunku planu,
 - i) maksymalna nieprzekraczalna w liniach rozgraniczających ulicy Stępkarskiej (005-KD80), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 65%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5 % działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1, maksymalna: dowolna;
 - 5) wysokość zabudowy, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych:
 - a) literami "a", "b", "c" i "e" - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 25 m,
 - b) literą "d", minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 11 - 40 m,
 - dla pozostałego obszaru - 25 m;
 - 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu części budynku powyżej pierwszej kondygnacji – 1000 m²,
 - b) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 11, maksymalna powierzchnia zabudowy 900 m². Może ona zostać powiększona powyżej poziomu parteru o elementy elewacji, w tym balkony, wysunięte nie więcej niż 1,8 m poza nieprzekraczalną powierzchnię rzutu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: pierzejowa ciągła wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż nabrzeża Motławy (006-KX), na pozostałym terenie dowolne;
 - 8) kształt dachu: dowolny;
 - 9) inne:
 - a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "b" ustala się układ zabudowy grzebieniowy z przerwami, szczyty wzdłuż ulicy Stara Stocznia (003-KD80),
 - b) przynajmniej 50% powierzchni elewacji wszystkich budynków usytuowana w linii, o której mowa w pkt 1 lit e,
 - c) 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:

- 1) wielkość działki: dowolna;

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Stara Stocznia (003-KD80),
 - b) od ulicy Stępkarskiej (005-KD80);
- 2) parkingi 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 układu odwadniającego;
- 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) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
 - b) północna część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego śródmieścia Gdańska, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 11, powyżej 10 kondygnacji ustala się wymóg zastosowania okładziny elewacji zapewniającej transparentność i lekkość w odbiorze zewnętrznym jej architektury,
 - b) nawierzchnie ulic i ciągów komunikacyjnych należy wykonać z materiałów kamiennych,
 - c) przebieg historycznej linii zabudowy po północnej stronie ulicy Wałowej należy zaznaczyć za pomocą niekubaturowych form przestrzennych, umieszczonych w układzie liniowym, o skali nawiązującej do kondygnacji parterów historycznej zabudowy i wysokości od 2,5 m do 5 m nad poziomem terenu, z dopuszczeniem w zachodniej części historycznej linii zabudowy, parterowej zabudowy kubaturowej na odcinku minimum 25 m

- d) przebieg historycznych podziałów parcelacyjnych w obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego oznaczonym literą „b” odzwierciedlić w formie kształtowania parterów zabudowy od strony ulicy Stara Stocznia (003-KD80) oraz od strony obszaru wydzielonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „g”
 - e) forma i tektonika elewacji obiektów winna nawiązywać do historycznego otoczenia w sposób współczesny, a kolorystyka wynikać z analizy otoczenia obiektu; forma nie powinna posiadać jednolitej elewacji, tektonika elewacji powinna zostać zaprojektowana w sposób indywidualny, z uwzględnieniem detali architektonicznych, aby harmonijnie wpisywać się w krajobraz miasta, ze szczególnym uwzględnieniem projektowanej dominanty;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (fundamenty pod budynki i budowle) wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się obustronny szpaler drzew gatunku lipa drobnolistna, wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4, nawiązujący do przebiegu dawnej ulicy Wałowej;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 3) na parkingach terenowych wszystkie powierzchnie nie związane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń .

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) mała architektura: obowiązkowa;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 12, 13, 14, 15 i 16;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 lit b i ust.16 pkt 1;
- 5) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 6) inne: posadzka z zastosowaniem szlachetnych materiałów takich jak bruk, kostka lub płyty kamienne.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "c" dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na cele parkingu terenowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem;
- 2) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami "d", "e i "f" dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na cele rekreacyjne, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) wprowadzenie elementów małej architektury, założenia wodnego, oświetlenia,
- c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu,
- b) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
- c) utworzenie przestrzeni publicznych dostosowanych do wymagań estetycznych i użytkowych terenu,
- d) utworzenie pierzei od strony rzeki,
- e) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust 7, 9, 10, 11, 12 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
- 2) zakaz zabudowy w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „f”, „g” i „h”;
- 3) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „d” i „e”, nieprzekraczalna linia zabudowy, od strony obszaru wydzielonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „f” dotyczy również: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 4) w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „d” i „e”, zakaz lokalizacji wejść i wjazdów do budynków na linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit g;

- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) zalecane lokalizacje ciągów pieszo-rowerowych, o których mowa w ust. 6 pkt 4, 5 i 6, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się realizację ciągów pieszo-rowerowych z wykluczeniem materiałów wylewanych i bitumicznych;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1185

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,52 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 - teren ulicy dojazdowej - ulica Stara Stocznia.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0m do 22,0m;
- 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 Wałową (004-KD81).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnię jezdni wykonać z materiałów kamiennych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

- 1) planowane działania:
 - a) przebudowa i modernizacja przestrzeni ulicy wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury,

- b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej;

2) oczekiwane rezultaty:

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

3) parametry ulicy: zostały ujęte w ust 4.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania nośników reklam i szyldów zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 5;

4) urządzenia techniczne:

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

5) zieleń: zgodnie z ust. 7.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 3) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.;
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejący kolektor sanitarny o średnicy 1,6 m.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1185

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,69 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 - teren ulicy lokalnej - ulica projektowana i odcinek ulicy Wałowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 28m do 73,5m;
- 2) przekrój: jedna jezdni dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki;

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nową Wałową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Stara Stocznia (003-KD80) i ulicą Stępkarską (005-KD80).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
 - b) północna część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnię jezdni wykonać z materiałów kamiennych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

1) planowane działania:

- a) przebudowa i modernizacja przestrzeni ulicy Wałowej wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury oraz budowa nowej ulicy lokalnej,
- b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej;

2) oczekiwane rezultaty:

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

3) parametry ulicy: zostały ujęte w ust 4.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania nośników reklam i szyldów zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu - od skrzyżowania ul. tzw. Nowej Wałowej (poza granicami planu) z projektowaną ulicą lokalną 004-KD81 - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 5;

4) urządzenia techniczne:

- a) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt b,
- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 6 pkt 1 lit b i ust.12 pkt. 1;

5) zieleń: zgodnie z ust. 7.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

istniejący kolektor sanitarny o średnicy 1,6 m.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1185

1. Numer terenu: 005-KD80.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 - teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Stępkarskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 do 16m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, plac do zawracania.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Wałową i projektowaną ulicą lokalną (004-KD81) i ul. Stara Stocznia (003-KD80).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
 - b) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnię jezdni wykonać z materiałów kamiennych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń.

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

1) planowane działania:

- a) przebudowa i modernizacja przestrzeni ulicy wraz z zielenią towarzyszącą i elementami małej architektury,
- b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej;

2) oczekiwane rezultaty:

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

3) parametry ulicy: zostały ujęte w ust 4.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania nośników reklam i szyldów zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu - od skrzyżowania ul. tzw. Nowej Wałowej (poza granicami planu) z projektowaną ulicą lokalną 004-KD81 - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- c) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 5;

4) urządzenia techniczne:

- a) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt b,
- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 6 pkt 1 lit b;

5) zieleń: zgodnie z ust. 7.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku

wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;

2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

2) dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

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

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1185

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,68 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX - teren wydzielonego ciągu pieszo - rowerowego – odcinek bulwaru wraz z nabrzeżem rzeki Motławy z akwatoriami.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12 i 17;

2) zasady lokalizacji nośników reklam i szyldów jak w § 6 z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych;

4) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach z wyłączeniem obiektów, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2;

5) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7 ust. 3 i 4;

6) zakaz grodzenia od strony przestrzeni publicznych oznaczonych literami "g" i "h", o których mowa w § 10, ust. 6 pkt 2;

7) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionych zespołów, o których mowa w ust.10 pkt 1 lit. b oraz w ust. 16, pkt 1.

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość działki: dowolna;

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Stara Stocznia (003-KD80);

2) parkingi:

a) dla samochodów osobowych - wyklucza się,

b) dla rowerów - dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: 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) strefy ochrony dóbr kultury:

a) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony archeologicznej,

b) północna część terenu (jak na rysunku planu) objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnię ciągu pieszego należy wykonać z materiałów kamiennych (np.: bruk, kostka brukowa, płyty kamienne);

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (fundamenty pod budynki i budowle) wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny.

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: obowiązkowa;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2, 3 i 4;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 5 oraz ust. 17 pkt 3;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 lit b i ust. 16 pkt 1;

5) zieleni: dopuszcza się;

6) inne: posadzka z zastosowaniem materiałów kamiennych.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) realizacja nowego zainwestowania terenu - utworzenie pieszo-rowerowego bulwaru nadwodnego;
- b) wprowadzenie elementów małej architektury, oświetlenia w tym iluminacji;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu,
- b) utworzenie przestrzeni publicznych dostosowanych do wymagań estetycznych i użytkowych terenu;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 9, 10, 12 i 17.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wystawiennictwa plenerowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;
- 4) wyloty kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia redukujące zanieczyszczenia i zabezpieczyć przed falą zwrotną;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 6) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 7) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.;
- 8) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

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

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

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto - Brabank w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 16. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Stara Stocznia w mieście Gdańsku, uchwała nr LI/1514/2002 z dnia 11 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2002 r., Nr 64 , poz. 1467);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Gdańska - gazownia w rejonie ujścia Motławy, uchwała nr XXXI/990/2004 z dnia 25 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r., Nr 7, poz. 145).

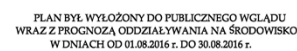
§ 17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Miasto - Brabank w mieście Gdańsku

1:1000



 prawdopodobieństwo

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska z dnia 27 października
2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Stare
Miasto - Brabank w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 sierpnia 2016 r. do 30 sierpnia 2016 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska. W dniu 18 sierpnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu.

W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły uwagi:

I. Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej z siedzibą w Gdańsku przy ul. Ogarnej 118 (pismo z dnia 12.09.2016 r.) następującej treści:

- 1) Wprowadzenie dla terenu oznaczonego jako 002-M/U32 obowiązującej obligatoryjnej linii zabudowy od strony ulicy Stara Stocznia (003-KD80) co najmniej w poziomie parteru przy jednoczesnym obowiązku umiejscowienia w parterze na co najmniej 50% długości lokali handlowo-usługowych dostępnych z chodnika.

Ulica Stara Stocznia w najbliższych latach stanie się jednym z najważniejszych powiązań pieszych między obszarem Historycznego Śródmieścia a Młodym Miastem i Muzeum II Wojny Światowej, stąd wskazane jest by posiadała ona zwartą i atrakcyjną zabudowę z punktu widzenia pieszego.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie :

Rada Miasta Gdańska przystąpiła do sporządzenia przedmiotowego planu na wniosek Studia „Kwadrat”, które wносиło o przywrócenie ustaleń zawartych w uchylonym wyroku NSA (08 listopada 2012 r.) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Stara Stocznia II w mieście Gdańsku. Zapisy ww. planu umożliwiały realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnej z rozwiązaniem nagrodzonym w międzynarodowym konkursie architektonicznym. Aktualnie, dla obszaru objętego granicami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Stara Stocznia w mieście Gdańsku. Zapisy planu obowiązującego wykluczają kontynuację rozpoczętej realizacji osiedla Brabank.

Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym zagospodarowania terenu zespołu mieszkalno-usługowego „BRABANK” w rejonie ulic: Stara Stocznia, Wałowa, Stępkarska w Gdańsku – dz. nr 344/2, 235, 336/4, 323/3, 327/7 obr.090, dz. nr 223/7, 228 obr.081 oraz budynków mieszkalno-usługowych – A, B, C wraz z garażem i wewnętrzną infrastrukturą techniczną (I etap realizacji), projektowana zabudowa planowana w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, oznaczonym w projekcie planu symbolem literowym „b”, będzie zlokalizowana na maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Stara Stocznia. Ustalenia planu nakazują, aby co najmniej 50% powierzchni elewacji znalazło się na wspomnianej wyżej, maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zgodnie z koncepcją Studia „Kwadrat” partery planowanej zabudowy usytuowane są w całości na linii rozgraniczającej ulicy Stara Stocznia. Projekt planu wprowadza obligatoryjne fronty usługowe w obszarze podziału

wewnętrznego oznaczonego literą „h” (przestrzeń publiczna). Jednocześnie obligatoryjne jest wprowadzenie usług w parterach zabudowy na co najmniej 30% długości pierzei zarówno od strony przestrzeni publicznej zlokalizowanej w miejscu ulicy Wałowej („g”) jak i od strony nabrzeża Motławy (006-KX).

- 2) Wprowadzenie dla terenu oznaczonego jako 002-M/U32 obowiązującej obligatoryjnej linii zabudowy od strony bulwaru nad Motławą (006-KX) przy jednoczesnym dopuszczeniu wprowadzenia „nadwieszeń” (wykuszy) budynków nad bulwarem (np. na wzór budynków w Hafen City w Hamburgu) bez budowy podpór w terenie 006-KX.

Bulwar wzdłuż osiedla Brabank stanowi już dzisiaj naturalne przedłużenie przestrzeni publicznej wzdłuż Motławy od rejonu co najmniej Głównego Miasta. Wskazane jest więc, by także tutaj zabudowa była zwarta i tworzyła pierzeję co najmniej w najniższej kondygnacji. „Nadwieszenia” pozwolą natomiast optycznie zwęzić przewymiarowany bulwar (podyktowany historyczną funkcją portową) dając jednocześnie spacerowiczom osłonę przed deszczem.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie:

Projekt planu w terenie 002-M/U32, dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego literą „e”, ustala od strony ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż nabrzeża Motławy (006-KX) zabudowę pierzejową ciągłą. Jednocześnie ustala maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ww. przestrzeni publicznej. Zapisy takie pozwalają na realizację zabudowy zgodnej ze zwycięską pracą konkursową, a należy wyraźnie podkreślić, że umożliwienie kontynuacji realizacji tej zabudowy było jednym z dwóch głównych celów przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu. Proponowane, przez składających uwagę, nadwieszenia nad przestrzenią bulwaru nad Motławą wymagałyby od inwestora wykazania się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (brak w polskim systemie prawnym przepisów dotyczących „piętrowych” własności). Eksploatacja (np.: odprowadzanie wody opadowej, odśnieżanie) zabudowy komercyjnej nadwieszanej nad miejskim ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż nabrzeża Motławy też wymagałaby dodatkowych, skomplikowanych uregulowań prawnych.

- 3) Dokonanie analizy widoczności 40 metrowej dominanty w terenie 002-M/U32 z Mostu Wapienniczego oraz ulicy Grodzkiej (poza planem). W przypadku, gdyby dominanta ta była widoczna, należy dążyć do jej obniżenia.

Uzasadnienie: ulica Grodzka oraz Most Wapienniczy stanowią fragment Starego Miasta, który powinien być pozbawiony ingerencji wizualnej agresywnej zabudowy wysokościowej. Niewskazane jest również, by kameralną uliczkę Grodzką wieńczyć wysokim obiektem o nowoczesnej architekturze, zmieniając całkowicie jej odbiór.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Wykonano wizualizację projektowanej zabudowy z poziomu człowieka przeciętnego wzrostu, zarówno z Mostu Wapienniczego jak i z ulicy Grodzkiej. W widoku z ulicy Grodzkiej, z poziomu oczu człowieka o wzroście około 1,7 m, planowana (w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym symbolem literowym „d”) dominanta nie będzie postrzegana, zaś z Mostu Wapienniczego, będzie widoczna, ale nie będzie dominować i robić „konkurencji wizualnej” dla budynków usytuowanych przed nią (zrealizowany fragment zabudowy).

- 4) Dla terenu oznaczonego jako 002-M/U32 w obszarze „g” należy wprowadzić obligatoryjne wykonanie fontanny lub innego elementu wodnego lub/i zastąpienie szpaleru drzew kaskadą wodną.

Uzasadnienie: obszar „g” położony na przedłużeniu ul. Wałowej (w jej starym przebiegu) powinien być zwieńczony akcentem wodnym, łączącym się wizualnie z wodami Motławy. Wprowadzenie szpaleru drzew może sprawić, że wody Motławy będą niewidoczne z ul. Wałowej, dlatego też wskazane jest wykonanie chociaż fontanny, która będzie widoczna z ul. Wałowej lub też kaskady wodnej, która będzie wizualnie łączyła się z wodami Motławy. Zwracamy przy tym uwagę, że jednym z elementów wyróżniających zwycięską pracę Studia „Kwadrat” na opracowanie koncepcji osiedla Brabank była właśnie oś wodna, która nie została przeniesiona do projektu planu.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 3 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.) „przez obiekt małej architektury należy rozumieć: niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.”

Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla przestrzeni publicznej oznaczonej literą „g” w ust.12 pkt 1 wprowadzenie elementów małej architektury jest obowiązkowe.

Należy tu dodać, że projekt planu ulegał modyfikacjom wynikającym z uzyskanych uzgodnień. Pierwszy wariant projektu planu w ust. 12 „zasady kształtowania przestrzeni publicznych” w pkt 6 zawierał zapis: „co najmniej 20% powierzchni przestrzeni publicznej wydzielonej liniami podziału wewnętrznego oznaczonej literą "g" należy przeznaczyć na założenie wodne - forum wodne.” Ustalenia te jednak nie uzyskały akceptacji w formie uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W postanowieniu odmawiającym uzgodnienia, jako jeden z warunków do spełnienia, PWKZ nakazał wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew z lipy drobnolistnej dla podkreślenia historycznego przebiegu ulicy Wałowej.

- 5) Dla terenów oznaczonych jako 003-KD80, 005-KD80, 004-KD81, 006-KX oraz ul. Nowej Wałowej (poza planem) wprowadzenie zakazu lokalizacji dróg serwisowych oraz parkingów naziemnych, a także wprowadzenie obowiązku lokalizacji wejść do lokali handlowo-usługowych bezpośrednio z poziomu chodnika bez tworzenia w obszarze chodnika dodatkowych stopni, ramp i celowego podwyższania lub obniżania poziomu chodnika.

Uzasadnienie: w obszarach ścisłej zabudowy miejskiej należy unikać rozwiązań typowych dla obszarów o niskiej jakości przestrzeni publicznej, położonych peryferyjnie oraz słabo obsługiwanych transportem zbiorowym. W zakresie wejść do lokali handlowo-usługowych należy dążyć do ich maksymalnej dostępności także dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej przy jednoczesnym niedopuszczeniu do zawężania chodnika przez dodatkowe elementy. Postulaty te są zgodne z projektem standardów ulicy miejskiej.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu są tak skonstruowane, by w jak największym stopniu umożliwić realizację zwycięskiej pracy konkursowej. Kwestie dostępności lokali dla osób z ograniczoną sprawnością ruchową są regulowane odrębnymi przepisami, a ich respektowanie jest sprawdzane na etapie projektu budowlanego. Mając na uwadze, wyżej wspomnianą, pracę konkursową oraz przedstawiony do pozwolenia na budowę projekt zagospodarowania terenu inwestycji, projekt planu nie wprowadza dodatkowych zapisów regulujących kształt przyszłej zabudowy.

Ograniczenie ustaleń projektu planu do wyznaczenia przestrzeni wolnych od zabudowy, ustalenie maksymalnej wysokości i intensywności, wprowadzenie limitu powierzchni rzutów budynków powyżej pierwszej kondygnacji oraz powierzchni rzutu planowanej dominanty są wystarczające by uzyskać fragment ciekawie zaaranżowanego osiedla mieszkaniowo-usługowego.

II. dr inż. Zbyszka Dymarskiego kierownika Pracowni Antropologii i Filozofii Miasta Europejskiego przy Katedrze Kulturoznawstwa UG z siedzibą w Gdańsku przy ul. Wita Stwosza 55 (pismo z dnia 13.09.2016 r.) następującej treści:

- 6) Uwaga ogólna: sprawa sposobu zagospodarowania terenów postoczniovych jest przedmiotem zainteresowania mieszkańców Gdańska od kilkunastu lat. Na przestrzeni ostatnich kilku lat odbyło się wiele dyskusji. Składający uwagę, uważa, że władze Miasta powinny poddać plan pod szeroką społeczną dyskusję oraz wydłużyć czas składania uwag i wniosków. Zaniepokojony jest również tym, że prezentacja projektu planu miała miejsce w środku sezonu urlopowego, co sprawiło, jego zdaniem, wrażenie, braku chęci poddania go pod szerszą społeczną dyskusję, krótki termin zgłaszania wniosków budzi podejrzenie, że znów chce się tak ważny dokument szybko przepuścić przez biurokratyczne procedury.

Zadaniem planu jest zadbanie o dobro mieszkańców. To podstawowe założenie skłaniać powinno władze Miasta i członków Rady Miasta do takiego zaplanowania przestrzeni by mieszkańcom dobrze się w niej żyło, by się w niej czuli swojsko, by mieli poczucie, że jest to ich miasto. Stąd rolą władz Miasta jest taka organizacja i aranżacja przestrzeni miejskich, by te oczekiwania były w możliwie najlepszy sposób spełnione.

Teren planu to teren śródmiejski, a nie peryferyjne osiedle. Centrum pełni specyficzne funkcje. Położenie w śródmieściu narzuca na projekt urbanistyczny szereg wymagań i ograniczeń. Zauważyć też należy bardzo ważną indywidualnie –ludzką i społeczną zależność – że najpierw ludzie (głównie urbaniści) kształtują miasta, a potem one kształtują ludzi.

Warto też pamiętać, że symbolami Gdańska i obiektami z których jego mieszkańcy są dumni są takie budynki jak: Żuraw, ratusze, Dwór Artusa, gmachy kościołów oraz kamienice Głównego Miasta. Należy zauważyć, że w bliskim sąsiedztwie działek (których dotyczy projekt planu) znajdują się budynki będące przykładem dobrej architektury współczesnej. Są to budynki Europejskiego Centrum Solidarności i Muzeum II Wojny Światowej. Dlatego, składający uwagę, uważa, że należy tak zdefiniować warunki zabudowy sąsiadujących z nim terenów, by budynki, które powstaną były w architektonicznym dialogu i z tymi nowoczesnymi gmachami i zabudową Starego i Głównego Miasta.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie :

Rada Miasta Gdańska uchwałą nr XII/286/15 z dnia 25 czerwca 2015 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto - Brabank w mieście Gdańsku. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku (3 lipca 2015 r.) oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej (Gazeta Wyborcza Trójmiasto, piątek 3 lipca 2015 r.) o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto – Brabank w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu, równocześnie zamieścił ww. ogłoszenie na stronie internetowej www.brg.gda.pl. W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania wykraczające poza standardową procedurę, takie jak, udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Śródmieście. Zainteresowani tematem mogli złożyć wnioski do przedmiotowego planu. Poza właścicielem terenu, nikt nie skorzystał z takiej możliwości.

Zgodnie z art. 17 ust. 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) „ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;” oraz „wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;”

Ustalenie terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z terminem dyskusji publicznej wynika wprost z założonego harmonogramu prac nad projektem planu oraz uzyskaniem niezbędnych, wymaganych ustawowo uzgodnień. Odkładanie w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu mogłoby być potraktowane jako niczym nieuzasadniona zwłoka oraz zbyt swobodne podejście do finansów podatników. Przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Do takiego podejścia zobowiązuje Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której art. 1 ust. 3 stanowi: „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. Również w tym przypadku, ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu położonego w granicach planu analizowano dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym - całej wspólnoty samorządowej, potrzeby przyszłych i obecnych mieszkańców oraz właścicieli gruntów. Projekt planu ustala zabudowę pierzejową ciągłą od strony nabrzeża Motławy (w obszarze „e”), ustala nowe i adaptuje do projektowanych potrzeb istniejące już ulice pozwalając tym samym na dobre obsłużenie istniejącej i nowej zabudowy. Projekt planu umożliwia wykształcenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych służących wypoczynkowi nie tylko okolicznych mieszkańców ale również szerokiego grona użytkowników (gdańszczan i turystów). Projekt planu umożliwia realizację systemu przestrzeni publicznych z powiązaniami pieszymi i z zielenią ogólnodostępną. W celu zapewnienia wysokiego standardu zamieszkiwania (zwłaszcza w najbliższym otoczeniu), zapisano konieczność realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej. Ustalenie wzdłuż najważniejszych przestrzeni publicznych wysokiego udziału usług w parterach sprzyjać powinno kształtowaniu się tętniących życiem przestrzeni. Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej jakości wpłynie na zmianę wizerunku tak prestiżowego fragmentu miasta. Realizacja ustalonych przestrzeni publicznych zagospodarowanych z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów będzie stanowić impuls do dalszego rozwoju zarówno przedmiotowego terenu jak również terenów zlokalizowanych po północnej stronie projektowanej ulicy tzw. Nowej Wałowej położonych na Młodym Mieście.

- 7) Gęstsza siatka ulic oraz precyzyjniej określone „linie obowiązkowej zabudowy” – pozwalają lepiej zadbać o interes mieszkańców tej nowej części Miasta. Ochronią lepiej tkankę miasta przed zaborczością deweloperów. Linia zwartej zabudowy powinna być w pierwszej kolejności ustanowiona dla ulicy „Nowa Wałowa” na całej jej długości.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie :

Zgodnie z ustaleniami projektu planu wzdłuż projektowanej (poza granicami planu) ulicy tzw. Nowej Wałowej ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od jej linii rozgraniczającej. Odległość ta podyktowana jest pewną ostrożnością wynikającą z braku wiedzy na temat technologii, w jakiej będzie budowany tunel pod Motławą. Odsunięcie

projektowanej zabudowy od linii rozgraniczającej planowanej ulicy, daje przyszłemu wykonawcy nieznaczące pole manewru na zorganizowanie zaplecza budowy, jak i w pewnym stopniu ogranicza uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych dla potencjalnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie Brabanku. Jest wysoce prawdopodobne, że wcześniej zrealizuje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa niż tunel pod Motławą. Ustalenie więc w tym miejscu i przy takich warunkach, obowiązującej linii zabudowy nie byłoby celowe. Obszar planu jest dobrze obsłużony komunikacyjnie i nie ma potrzeby mnożenia kolejnych ulic, tym bardziej, że ich zaprojektowanie w miejscach do tej pory przeznaczonych na inne funkcje (zabudowę mieszkaniowo-usługową) skutkowałoby obniżeniem wartości nowych gruntów rezerwowanych na cele komunikacyjne i skutkami finansowymi dla Gminy Miasta Gdańska.

8) Ulice na Nowym Mieście i Brabanku winny być jedynie dwupasmowe. Dwa a nie czteropasmowy winien być też łącznik między „Nową Wałową” a ulicą Stara Stocznia.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie :

Zgodnie z ustaleniami projektu planu ulice dojazdowe: 003-KD80 (Stara Stocznia) i 005-KD80 (ulica Stępkarska) oraz projektowana ulica lokalna 004-KD81 mają przekrój 1x2 (jedna jezdnia, dwa pasy ruchu) z chodnikami. Jedynie ulica tzw. Nowa Wałowa (w projekcie planu Młode Miasto – Gazownia II) projektowana jest jako ulica o przekroju 2x2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu). Powyższe ustalenia nie ograniczają jednak realizacji pasów kanalizujących ruch w ramach planowanych skrzyżowań.

9) Należy poczynić zastrzeżenia odnośnie estetyki budynków. Zrealizowany fragment osiedla (niestety, a nie miasta) na Brabanku razi szpetotą i brakiem szacunku dla tradycyjnej gdańskiej architektury. Takie domy mogłyby stać na Żabiance lub Morenie. Natomiast w centrum miasta rażą oczy każdego znawcy architektury.

W przedkładanym planie Miasto i jego urzędnicy znów pozbawiają się narzędzi wpływu na jakość architektury. Tym bardziej to dziwi, że miasto nie wyciąga wniosków z popełnionych błędów. Miasto sparzyło się niedawno na projekcie „Bastion Wałowa”, gdzie pierwotny, całkiem ciekawy projekt, po zmianie właściciela działki, został zastąpiony wysokimi, szpetnymi budynkami o estetyce na miarę estetyki PRL-u. A zadbanie o estetykę, a nawet więcej o genius loci miasta wynika z zaleceń „Nowej Karty Ateńskiej”.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie :

Ustalenia projektu planu są skonstruowane w taki sposób, by umożliwić dalszą realizację zabudowy zgodnej ze zwycięską pracą konkursową, co było jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia planu. Wyraźną granicą dla zabudowy o formach historycznych jest tutaj Kanał Raduni. Wynika to z faktu lokalizacji po jego północno-wschodniej stronie nowoczesnej i dynamicznej bryły Muzeum II Wojny Światowej. Zabudowa usytuowana bardziej na północ od wspomnianej lokalizacji, nie powinna wracać do drobnych form kamieniczek, tym bardziej, że są to tereny postoczniove (Brabank) i przemysłowe.

Projekt planu wprowadza szereg ustaleń mających wpływ na kształtowanie zabudowy: ogranicza wysokość do 25 m, z wyjątkiem dominanty o limitowanym rzucie o powierzchni zabudowy – maksymalnie 900 m² i wysokości do 40 m. Dla dominanty ustalono również wymóg zastosowania, powyżej 10 kondygnacji, okładziny elewacji zapewniającej transparentność i lekkość w odbiorze zewnętrznym architektury. Wprowadzono nakaz zastosowania na elewacjach materiałów szlachetnych, takich jak: kamień, klinkier, szkło. Zalimitowano również maksymalną powierzchnię rzutu części budynku powyżej pierwszej kondygnacji.

10) Wysokość zabudowy na Nowym Mieście należy ograniczyć. Nieduże domy i klatki schodowe sprzyjają budowaniu wspólnot sąsiedzkich. Maksymalna liczba rodzin na klatce to 12 (góra 15), przy większych pojawia się anonimowość i alienacja – czyli zjawiska niekorzystne egzystencjalnie i społecznie. Założoną kubaturę mieszkaniową można by odzyskać zmniejszając powierzchnię niektórych projektowanych placów. Mniejszą powierzchnię mógłby mieć plac przy Moście Wapienniczym. Funkcję społecznej integracji mieszkańców lepiej niż przepastne place pełnić będą sensownie poprowadzone i liczne ulice.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie :

Ustalenia projektu planu mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy zgodnej z koncepcją, która zajęła pierwszą lokatę w międzynarodowym konkursie na zagospodarowanie obszaru zlokalizowanego pomiędzy ulicami Stara Stocznia, Stępkarską a nabrzeżem Motławy (Motława Apartments). Przeznaczenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „h”, na przestrzeń publiczną w sąsiedztwie Mostu Wapienniczego, również podyktowane jest tymi samymi względami, nie ma więc możliwości wprowadzenia tam zabudowy w ramach rekompensaty za obniżenie wysokości na pozostałym terenie. Takie postępowanie byłoby sprzeczne z celem przystąpienia do sporządzenia planu.

11) Wysokość zabudowy powinna być ograniczona do 5-6 kondygnacji. Pozwoli to, by domy nawiązujące do gdańskiej architektury nie były wieżowcami udającymi kamienice gdańskie, jak na przykład hotelowy wieżowiec „Puro” przy ulicy Stągiewnej czy udające spichlerze wielko kubaturowe wieżowce między ulicą Toruńską a Nową Motławą (Osiedle Aura Island) na południowej części Wyspy Spichrzów. Władze Miasta nie zauważają, że szeroko rozumiane dobro mieszkańców jest często w konflikcie z interesami deweloperów. Poprzez nałożenie bardzo precyzyjnych ograniczeń dotyczących m.in. wysokości i gęstości zabudowy, kształtu linii zabudowy, charakteru elewacji, kształtu dachu powinno (Miasto) o dobro mieszkańców zadbać.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie :

Dla obszaru objętego granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto – Brabank w mieście Gdańsku obowiązują aktualnie dwa plany: na terenie położonym pomiędzy ulicami Stara Stocznia i Stępkarską - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Stara Stocznia w mieście Gdańsku z 2002 r., dla terenów położonych na północ od ulicy Stępkarskiej - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Gdańska - gazownia w rejonie ujścia Motławy z 2004 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) „w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”

Projekt planu, zgodnie z zacytowanym powyżej art. Ustawy zawiera wszystkie wskaźniki zagospodarowania terenu: dla każdego terenu ustalono maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (ust. 7 pkt 3 każdej karty terenu), minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (ust. 7 pkt 2 każdej karty terenu), maksymalną wysokość zabudowy (ust. 7 pkt 5 każdej

karty terenu), linie zabudowy zarówno obowiązujące jak i maksymalne nieprzekraczalne (ust. 7 pkt 1 każdej karty terenu oraz rysunek planu), określono także gabaryty obiektów oraz kształt dachu.

Obszar będący przedmiotem opracowania jest terenem poprzemysłowym. Drobniejsze formy zabudowy typu kamienicowego historycznie występowały w części północno-zachodniej obszaru planu pomiędzy ulicą Wałową i ulicą Stara Stocznia. W południowo-wschodniej części obszaru dominowała zabudowa przemysłowa o znacznych gabarytach, dlatego też w projekcie planu dopuszczono zabudowę o dość dużej powierzchni rzutu kondygnacji oraz nie ustalono dachów skośnych, nie narzucając tym samym kształtowania przyszłej zabudowy na podobieństwo spichlerzy czy kamieniczek. Wysokości zabudowy są tak ustalone, by Miasto nie musiało ponosić kosztów z tytułu wprowadzenia dodatkowych ograniczeń dla inwestora.

12) Plan zagospodarowania tak ważnego terenu, przed uchwaleniem go przez Radę Miasta Gdańska, powinien być poddany szerokiej dyskusji mieszkańców.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie :

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Jest to postulat o poddanie projektu planu pod szeroką dyskusję mieszkańców. Procedura planistyczna to gwarantuje, o czym szeroko napisano w uzasadnieniu uwagi nr 6.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska z dnia 27 października
2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Stare
Miasto - Brabank w mieście Gdańsku

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

- 1. Karta terenu nr 003 - KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 230 m;
- 2. Karta terenu nr 004 - KD81**, teren ulicy lokalnej - odcinek projektowanej ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 180 m;
- 3. Karta terenu nr 005 - KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 100 m

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Przewidywany koszt realizacji ulic:

- dojazdowych i lokalnych - 1275000 zł

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

Uzasadnienie
uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Stare Miasto – Brabank w mieście Gdańsku (nr planu 1185)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XII/286/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto – Brabank w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 6,88 ha, jest położony na Starym Mieście pomiędzy Motławą, zachodnią granicą projektowanej ulicy Nowa Wałowa oraz ulicą Stara Stocznia.

3. Cele sporządzenia planu

- a) zmiana zapisów planów obowiązujących w zakresie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnej z rozwiązaniem nagrodzonym w międzynarodowym konkursie architektonicznym,
- b) zmiana zasad obsługi komunikacyjnej, wynikająca z odmiennego od poprzednio prezentowanego podejścia do przeprawy ulicy Nowej Wałowej przez Motławę. Preferowane przejście tunelem pod Motławą wymusza zmianę obsługi komunikacyjnej w rejonie ulic Stępkarskiej i Wałowej, szczególnie w odniesieniu do terenów położonych na północny wschód od ulicy Nowej Wałowej,
- c) dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście Stara Stocznia w mieście Gdańsku, uchwała nr LI/1514/2002 z dnia 11 lipca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 64 z 27.09.2002 r., poz. 1467) – ustala tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zawierającej strefy mieszkaniowe 24 i usługowe 33). Funkcja mieszkaniowa minimum 30%, maksymalnie 65% powierzchni terenu, wysokość zabudowy ograniczona do 20 metrów,
 - b) funkcje wydzielone niechronione – bulwar wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy oraz ulica Wałowa, docelowo jako ciąg pieszo rowerowy.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Gdańska - gazownia w rejonie ujścia Motławy, uchwała nr XXXI/990/2004 z dnia 25 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r., Nr 7, poz. 145) – ustala tereny:
 - a) zabudowy usługowo mieszkaniowej o nieustalonych proporcjach, maksymalna wysokość – 25 m, minimum 30% pokrycia działki zabudową,
 - b) ulicy lokalnej.

W sierpniu 2007 roku został rozstrzygnięty międzynarodowy konkurs urbanistyczno-architektoniczny „Motława Apartments” na koncepcyjny projekt zagospodarowania i zabudowy dla terenu pomiędzy ulicami Stępkarską, Stara Stocznia i rzeką Motławą. Zwycięska praca przewidywała lokalizację na bastionie Grad budynku o wysokości do 60 metrów. Sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście –

Stara Stocznia II w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXIX/1106/09 z dnia 27 sierpnia 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 140 z 14.10.2009 r., poz. 2594) w celu umożliwienia realizacji ww. pracy konkursowej oraz budowy Muzeum II Wojny Światowej, W oparciu o ustalenia tego planu rozpoczęto pierwszy etap budowy – trzy obiekty zlokalizowane pomiędzy ulicą Stara Stocznia a bulwarem nad rzeką Motławą. 08.11.2012 r. NSA wydało wyrok uchylający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Stara Stocznia II w mieście Gdańsku.

Struktura własności gruntów

Większość stanowią grunty własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółek Brabank, Investkomfort i Państwowej Spółki Gazownictwa, grunty własności Gminy Miasta Gdańska to bulwar wzdłuż Motławy i częściowo grunty pod ulicami Stara Stocznia i Stępkarską. Pozostałe grunty pod ulicami Wałową, Stępkarską i Stara Stocznia są własności Skarbu Państwa.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i struktura władania

Obecnie obszar ten jest częściowo zainwestowany. W części południowo-wschodniej terenu trwają prace budowlane związane z realizacją pierwszego etapu budowy osiedla „Brabank” – trzy budynki (7 kondygnacji nadziemnych) oraz prace przy nabrzeżu Motławy. Ulice Wałowa, Stępkarska i Stara Stocznia są ulicami o nawierzchni bitumicznej. Ulica Stara Stocznia będzie przebudowana w związku z trwającą inwestycją budowy Muzeum II Wojny Światowej oraz mieszkaniowo-usługowym zainwestowaniem po jej północno-wschodniej stronie. Pozostały teren pozostaje niezainwestowany i stanowi zaplecze dla prowadzonych prac budowlanych.

Większość stanowią grunty własności prywatnej (Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym). Pozostałe grunty to grunty własności Skarbu Państwa i Gminy Miasta Gdańsk (pod ulicami i wzdłuż nabrzeża Motławy).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

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

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja usługowa. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUIKZP miasta Gdańska). Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. Studium przewiduje, iż bardzo istotne dla kreacji oblicza całego miasta będą, między innymi, przekształcenia w obrębie Historycznego Śródmieścia: „– powstanie na terenach postoczniovych i poprzemysłowych Młodego Miasta – wielofunkcyjnych zespołów usługowo-mieszkaniowych i administracyjnych, obiektów rekreacyjnych i kulturalnych, a także nowych niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, przede wszystkim projektowanej ulicy tzw. nowej Wałowej” (SUIKZP m. Gdańska, str. 92). „Na obszarze Gdańska zidentyfikowano tereny przemysłowe(...), na których w wyniku przemian ekonomicznych i politycznych osłabła lub zupełnie ustała wszelka aktywność gospodarcza. ...Tak określone tereny powinny być poddane polityce przekształceń, która będzie obejmować działania zmierzające do zmiany istniejących funkcji przy częściowym zachowaniu lub całkowitej likwidacji istniejącej zabudowy i innego zagospodarowania.

W Gdańsku wskazano następujące typy terenów wymagających przekształceń:

-tereny przemysłowe – przekształcenie w kierunku funkcji usługowych i mieszkaniowych, a także na cele komunikacji, połączone z likwidacją większości dotychczasowego zainwestowania...” (SUiKZP m. Gdańska, str 125).

Obszar opracowania położony jest w strefie parkingowej B – ograniczonego parkowania.

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ przyszłej zabudowy. W ramach terenów mieszkaniowo-usługowych ustalono przestrzenie publiczne:

- przestrzeń publiczną rozszerzającą się w kierunku południowo-wschodnim, zawierającą w sobie ciąg pieszo-rowerowy, o przebiegu zgodnym ze śladem ulicy Wałowej oraz obustronny szpaler drzew z lipy drobnolistnej,
- przestrzeń publiczną zawierającą ciąg pieszo-rowerowy łączący ww. ciąg z ulicą Stara Stocznia. Przestrzeń ta rozszerza się wachlarzowato w kierunku nabrzeża Motławy,
- ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę Stępkarską z placem publicznym ustalonym nad tunelem ulicy Nowej Wałowej (sąsiedni plan - Młode Miasto-Gazownia II).

Od strony przestrzeni publicznych zostały ustalone fronty usługowe oraz wprowadzono wymóg lokalizacji usług w parterach na co najmniej 30% długości pierzei południowej obszarów oznaczonych literami „c”, „d” i „e”.

Dopuszczono lokalizację dominanty kompozycyjnej o maksymalnej wysokości 40 m i powierzchni rzutu ograniczoną do 900 m². Ustalono wymóg wykonania transparentnej okładziny elewacji dominanty powyżej dziesiątej kondygnacji, a także zastosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych na wszystkich budynkach.

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 m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie zweryfikowane i potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan ustala lokalizację obustronnego szpalera drzew gatunku lipa drobnolistna wzdłuż ciągu rowerowego prowadzonego po śladzie ulicy Wałowej. W związku z położeniem obszaru opracowania w Śródmieściu, wprowadzono zapis o dotrzymaniu standardów akustycznych jak dla strefy śródmiejskiej. W planie ustalono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/ 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

W ustaleniach planu zawarto informację o tym, że południowa część terenu (określona na rysunku planu) położona jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii i dla tych terenów obowiązują przepisy odrębne. Ponadto ustalono w planie zapis o położeniu w strefie ochrony ekspozycji śródmieścia Gdańska. Wprowadzono także zapis o konieczności wykonania archeologicznych badań ratowniczych przy wykonywaniu prac ziemnych związanych z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dotrzymania odpowiednich standardów akustycznych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych 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 między innymi poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Dopuszczenie większej wysokości budynków niż jest w planie obowiązującym przełoży się na realizację większej powierzchni użytkowej. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty prywatne i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną Miasta, między innymi poprzez wprowadzenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony planowanej ulicy Nowej Wałowej, co pozwoli na realizację tej ulicy bez generowania dodatkowych kosztów.

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, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych (na obszarach wydzielonych liniami wewnętrznego podziału i oznaczonych literami „g” i „h” w terenie 002-M/U32), w których zostały wyznaczone ciągi pieszo-rowerowe łączące:

- ulicę Wałową z ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż nabrzeża Motławy,

- przestrzeń publiczną wydzieloną liniami podziału wewnętrznego oznaczoną literą „g” z ulicą Stara Stocznia.

Wyznaczono również ciąg pieszo-rowerowy, na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą „f”, łączący ulicę Stępkarską z placem nad tunelem ulicy Nowej Wałowej wyznaczonym w sąsiednim planie.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz umożliwienie zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim projektowana ulica z fragmentem skrzyżowania z ulicą Wałową (004-KD81) oraz ulice Stępkarska i Stara Stocznia.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

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 o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto – Brabank w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Gestorzy sieci złożyli do planu standardowe wnioski. Właściciel większej części gruntów objętych granicami opracowania, wniósł o przywrócenie ustaleń mpzp Śródmieście – Stara Stocznia II w mieście Gdańsku z 2009 roku z pewnymi modyfikacjami dotyczącymi powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania nie wynikające z ustawy, takie jak, udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Śródmieście.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie terenów postoczniovych predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność, wysokość zabudowy, czy procent pokrycia działki zabudową powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnej z wygranym konkursem architektoniczno-

urbanistycznym wpłynie na zmianę wizerunku tak prestiżowego fragmentu miasta. Realizacja ustalonych przestrzeni publicznych zagospodarowanych z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów wpłyną na poprawę funkcjonowania obrzeży Starego Miasta.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego - poprzez system autobusów miejskich oraz tramwaj (którego przystanek został zaprojektowany w ulicy Nowej Wałowej w sąsiedztwie skrzyżowania z projektowaną ulicą 004-KD81).

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Od strony skrzyżowania projektowanej ulicy wraz z odcinkiem ulicy Wałowej została wyznaczona przestrzeń publiczna z ciągiem pieszo-rowerowym stanowiąca najdogodniejsze połączenie z ciągiem pieszo-rowerowym zaprojektowanym wzdłuż nabrzeża Motławy. W planie został ustalony również ciąg pieszo-rowerowy zapewniający możliwość dojścia i dojazdu do ulicy Stara Stocznia oraz ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę Stępkarską z projektowanym placem – przestrzenią publiczną nad tunelem ulicy Nowa Wałowa. Ponadto wzdłuż ulic Stępkarskiej, Stara Stocznia i ulicy projektowanej 004-KD81 zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych w procedowanym planie realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, w celu najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przekształcenia terenów przemysłowych i postoczniowych. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu przyczyni się do rewitalizacji obszaru zajmowanego dotychczas przez zabudowę produkcyjno-usługową. Ustalone w planie parametry urbanistyczne oraz zapisy dotyczące wykończenia elewacji i nawierzchni w przestrzeniach publicznych, dopuszczenie do realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnych z założeniami zwycięskiej pracy konkursowej, umożliwią zmianę wizerunku terenów położonych nad Motławą w sąsiedztwie Muzeum II Wojny Światowej.

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

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

gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Proponowane ustalenia powodują roszczenia z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku – do wykupu 3949 m² – realizacja projektowanej ulicy lokalnej 004-KD81 niezbędnej do obsłużenia terenów położonych po północno-wschodniej stronie ulicy Nowej Wałowej (koszt ok. 1,9 mln zł z zastosowaniem 90% bonifikaty za wykup 0,74 ha gruntów Skarbu Państwa – istniejące ulice Stara Stocznia i Stępkarska – 0,44 ha). Przewidywany koszt realizacji ulic: dojazdowych i lokalnych – 1, 28 mln zł.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 6,88 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Przyszłe zwiększenie dochodów gminy wynikać będzie ze wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 71 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 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.08.2016 r. do 30.08.2016 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura w dniu: 18.08.2016 r. o godz. 17.⁰⁰ przybyło w sumie 10 osób.

W wyznaczonym terminie, tj. do 13.09.2016 r. do projektu planu wpłynęło 12 uwag złożonych w dwóch pismach, 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 PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Maria Kowalska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Grzegorz Karbowski

mgr inż. Marzena Mruk-Wszalek

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr inż. Łukasz Szynaka

mgr Maria Włodarska