

**UCHWAŁA NR LIII/1507/10  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz.675, nr 119 poz.804, nr 149 poz.996, nr 155 poz. 1043, nr 130, poz. 871), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675.)

**uchwala się co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1146) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 4,03 ha, którego granice przebiegają:

- 1) od południa wzdłuż ulicy Stągiewnej,
  - 2) od zachodu, północy, wschodu wzdłuż rzeki Motławy,
- 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 określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,

- 2) **intensywność zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu lub terenu inwestycji. Do intensywności zabudowy nie wlicza się przeznaczonej pod parkingi powierzchni najniższych kondygnacji nadziemnych, częściowo, zagłębionych w gruncie,
- 3) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,
- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,
- 5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej,
- 6) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy),
- 7) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
  - a) typ zabudowy,
  - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,
- 8) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu,
- 9) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli,
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

#### 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

**M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** - wszystkie formy.

#### 2. Tereny zabudowy usługowej:

**U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne:

##### a) z wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego,
- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

##### b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

#### 3. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

**M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: M23 i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

#### 4. Tereny komunikacji:

1) **KD80 tereny ulic dojazdowych** ,

2) **KD81 tereny ulic lokalnych** ,

3) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszych, pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym** .

5. Na ww. terenach transportu drogowego: KD i KX dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

#### § 4.

Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			<b>Strefa A Centralny obszar Śródmieścia</b>
			<b>Strefa ograniczonego i kontrolowanego parkowania</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1 ± 10%
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1 ± 10%
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	0,3+/-10%
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9
6.	Hotele	1 pokój	MAX 0,6
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 0,6
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MAX 0,9
9.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MAX 19,0
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20,0
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2,0
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3,0
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie	100 m <sup>2</sup> pow.	MAX 1,5

	adwokackie – obiekty duże powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	użytkowej	
14.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 0,4
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 1,0
16.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 3,0
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 8,0
18.	Muzea małe do 1000m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 12,0
19.	Muzea duże powyżej 1000m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 10,0
20.	Centra muzealne	1000m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 10,0
21.	Centra wystawienniczo - targowe	1000m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0
22.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	0
23.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie donauki	MAX 0,9
24.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Max 0,5 lub Max 1,25
25.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 2,0
26.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1,0
27.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2,0
28.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2,0
29.	Kryte pływalnie	100m <sup>2</sup> lustra wody	MAX 5,0
30.	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	0

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

## § 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na sześć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 006.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 7.

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1146**

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 2,90 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33, w proporcji: dla kwartałów zabudowy nr od II do VI łącznie oraz dla kwartału zabudowy nr VII: mieszkalnictwo maksymalnie 30% powierzchni użytkowej, dla kwartału zabudowy nr I ustala się 100% usług.
4. **Funkcje wyłączone:**
  - 1) w kondygnacjach parteru i podziemnej na minimum 90% długości elewacji każdego z kwartałów zabudowy: instytucje finansowe, usługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty - ustalenie to nie dotyczy funkcji służebnych wobec powyżej wymienionych funkcji - wejść, dojazdów, przedsionków, klatek schodowych itp.,
  - 2) w kwartale zabudowy nr I: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - 3) w kwartałach zabudowy nr II, VII: funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parteru i pierwszego piętra,
  - 4) w kwartałach zabudowy nr III, IV, V, VI: funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru od strony terenów: wydzielonego ciągu pieszego (003-KX), ulicy Chmielnej (004-KD80), ulicy Motławskiej (005-KD80), ulicy Stągiewnej (006-KD81), przestrzeni publicznych,
  - 5) małe hurtownie do 2000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 6) garaże boksowe,
  - 7) parkingi kubaturowe w kondygnacji parteru od strony terenów: wydzielonych ciągów pieszych (002-KX, 003-KX), ulicy Chmielnej (004-KD80), ulicy Motławskiej (005-KD80), ulicy Stągiewnej (006-KD81), przestrzeni publicznych,
  - 8) salony samochodowe (z serwisem),
  - 9) szpitale i domy opieki społecznej w kwartałach zabudowy nr I, II i III,
  - 10) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem :**  
w kwartale zabudowy nr VI: budynek mieszkaniowo - usługowy przy ulicy Stągiewnej 21/22 o parametrach innych niż określone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12, 14,
  - 2) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy wzdłuż linii podziału wewnętrznego wydzielającej obszary oznaczone symbolami „a” i „b”, jak na rysunku planu, łączący teren wydzielonego ciągu pieszego (003-KX) z przestrzenią publiczną historycznej ulicy Chmielnej (w granicach terenu),
  - 3) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy w środkowej części kwartałów zabudowy nr V i VI łączący teren ulicy Stągiewnej (006-KD81) z przestrzeniami publicznymi historycznych ulic Ciesielskiej i Basztowej,
  - 4) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „c” (w kwartale zabudowy nr II), łączący

teren wydzielonego ciągu pieszego (002-KX) z przestrzenią publiczną historycznej ulicy Chmielnej (w granicach terenu),

- 5) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy wzdłuż (zachodniej granicy planu) nabrzeża rzeki Starej Motławy, łączący teren ulicy Stągiewnej (006-KD81) z terenem wydzielonego ciągu pieszego (002-KX),
- 6) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „d” (w kwartale zabudowy nr VII), łączący teren ulicy Chmielnej (004-KD80) z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 5,
- 7) dla kwartału zabudowy nr I ustala się na dachu zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”, jak na rysunku planu, obowiązkowy, ogólnodostępny taras widokowy (punkt widokowy),
- 8) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej,
- 9) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 10,
- 10) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- 12) w przypadku zabudowy miedzuchów (które były historycznymi działkami stanowiącymi niegdyś (z przyczyn przeciwpożarowych) niezabudowane przestrzenie pomiędzy spichlerzami), oznaczonych na rysunku planu, należy wyodrębnić tę zabudowę poprzez cofnięcie pierzei (o co najmniej 0,5m) oraz dach płaski, który musi znajdować się poniżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z miedzuchami.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, w liniach kwartałów zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. f,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:
  - a) w liniach kwartałów zabudowy: maksymalnie 100%,
  - b) w przestrzeniach publicznych: jak w ust. 17 pkt 2, 3, 4,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni terenu inwestycji,
- 4) intensywność zabudowy dla terenu inwestycji: minimalna: 3,0, maksymalna: nie ustala się,
- 5) wysokość zabudowy: jak w pkt 8 lit. g, h, i, j, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. k,
- 6) formy zabudowy: śródmiejska, w kwartałach zabudowy nr II, III, IV, V, VI, VII: pierzejowa ciągła z dopuszczeniem zachowania miedzuchów i zastrzeżeniem ust. 6 pkt 12, ust. 7 pkt 8 lit. f,
- 7) kształt dachu:
  - a) w kwartale zabudowy nr I: dowolny, z wykluczeniem dachów mansardowych,

- b) w kwartałach zabudowy nr II, III, IV, V, VI, VII: stromy o kącie nachylenia połąci od  $45^{\circ}$  do  $60^{\circ}$ , z wykluczeniem dachów mansardowych; należy różnicować kąt nachylenia połąci dachów; ten sam kąt nachylenia połąci może występować w maksymalnie trzech sąsiadujących dachach, nie dotyczy to miedzuchów, o których mowa w ust. 6 pkt 12 i spichlerza „Deo”, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. c, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się inny kąt pochylenia dachu niż od  $45^{\circ}$  do  $60^{\circ}$ , jeżeli wynika on z przesłanek historycznych,
- d) nad dziedzińcami, o których mowa w pkt 8 lit. b: dachy jak w lit. b, c albo płaskie, które nie mogą wystawać powyżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z dziedzińcami,
- e) dla zabudowy, o której mowa w ust. 17 pkt 4: dachy płaskie, które nie mogą wystawać powyżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z tą zabudową,

8) inne:

- a) dla kwartału zabudowy nr VI układ dachu względem historycznej ulicy Ciesielskiej, ulicy Stągiewnej (006-KD81) szczytowy, dla kwartału zabudowy nr VII układ dachu względem ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 i ulicy Chmielnej (004-KD80) szczytowy,
- b) dopuszcza się dziedzińce wewnątrz kwartałów zabudowy,
- c) minimalna głębokość traktu, poza którą można kształtować dziedzińce: dla kwartału zabudowy nr V: 8m, dla kwartałów zabudowy nr II, III, IV, VI, VII: 10m,
- d) linie kwartałów zabudowy, oznaczone na rysunku planu, stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem lit. f,
- e) poza liniami kwartałów zabudowy ustala się przestrzenie publiczne, które stanowią ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszo – jezdne, place itp.,
- f) linie kwartałów zabudowy odkryte podczas badań archeologicznych stają się obowiązującymi liniami zabudowy. Nie dotyczy to obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem "a" jak na rysunku planu oraz południowej linii kwartału zabudowy nr VII od strony ulicy Stągiewnej (006-KD81). Przepis ten nie dotyczy budowy kondygnacji podziemnych,
- g) rzędna kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i urządzeń alarmowych dla kwartału zabudowy nr I w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem "a", jak na rysunku planu: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30m nad poziomem morza,
- h) rzędna kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i urządzeń alarmowych dla kwartału zabudowy nr I w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem "b", jak na rysunku planu, dla spichlerzy "Daleka Droga I" i "Daleka Droga II": minimalna: nie ustala się, maksymalna: 23m nad poziomem morza,
- i) rzędna kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i urządzeń alarmowych dla każdego z kwartałów zabudowy nr II, III, IV, VII: minimalna: 23m nad poziomem morza, maksymalna: 33m nad poziomem morza,



- j) rzędna kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i urządzeń alarmowych dla każdego z kwartałów zabudowy nr V i VI: minimalna: 18m nad poziomem morza, maksymalna: 33m nad poziomem morza,
- k) dla każdego z kwartałów zabudowy nr II, III, IV, V, VI, VII: dopuszcza się tę samą wysokość zabudowy jedynie dla zabudowy na trzech sąsiadujących ze sobą parcelach.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Chmielnej (004-KD80), ulicy Motławskiej (005-KD80) i ulicy Stągiewnej (006-KD81),
- 2) parkingi:
  - a) do realizacji w granicach terenu inwestycji zgodnie z § 5 uchwały,
  - b) ustala się na terenie (łącznie) parking ogólnodostępny kubaturowy, podziemny na nie mniej niż 500 miejsc postojowych, obowiązek ten nie dotyczy działek nr: 64/1, 64/6, 65, 66 obręb 99 (określonych geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 1.12.2006r.) oraz kwartału zabudowy nr VII,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) historyczne podziały na parcele oznaczone na rysunku planu podlegają dostosowaniu do wyników badań archeologicznych,
  - b) w elewacjach w nowej zabudowie od strony wydzielonych ciągów pieszych (002-KX, 003-KX), ulicy Chmielnej (004-KD80), ulicy Motławskiej (005-KD80), ulicy Stągiewnej (006-KD81) i przestrzeni publicznych należy odwzorować historyczne podziały na parcele,
  - c) podziały nieruchomości zgodnie z historycznymi podziałami na parcele,
  - d) nawierzchnie ciągów pieszych należy wykonać jako jednoprzestrzenne z kamiennej kostki brukowej i płyt kamiennych lub z drewna w przypadku realizacji pomostów wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy,

- e) zakaz stosowania podcieni poza dziedzińcami,
  - f) zakaz lokalizacji balkonów i wykuszy w kwartałach zabudowy nr I i II,
  - g) dla kwartałów zabudowy nr III, IV, V, VI, VII: dopuszcza się balkony i wykusze w elewacjach szczytowych budynków, z zastrzeżeniem, że nie mogą one dominować w kompozycji elewacji a ich forma musi mieć uzasadnienie w formach detalu i wyposażenia elewacji tradycyjnych spichlerzy,
  - h) dla wszystkich kwartałów zabudowy zakaz lokalizacji balkonów i wykuszy w elewacjach podłużnych budynków poza dziedzińcami, z zastrzeżeniem lit. i,
  - i) dla kwartału zabudowy nr VII dopuszcza się lokalizację wykuszy w elewacji podłużnej od strony terenu ulicy Stągiewnej (006-KD81),
  - j) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy uczynić historyczne podziały na parcele oznaczone na rysunku planu,
  - k) w przypadku braku zabudowy na historycznej parceli w kwartale zabudowy należy zrealizować mur (z dopuszczeniem bram, wejść, wjazdów) o wysokości co najmniej 2,5m i nie przekraczającej 5,0m, zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 8 lit. f.
  - l) wyklucza się zakrycie przestrzeni (o której mowa w lit. k) wolnej od zabudowy na historycznej parceli w formie tarasów.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

- a) obiekty o wartościach kulturowych oznaczone na rysunku planu – relikty spichlerzy ("Węgier" ul. Chmielna 116, "Książę" ul. Chmielna 115, "Żołędź" ul. Basztowa 7, "Kamienny Niedźwiedź" ul. Basztowa 8, "Woli Łeb" ul. Chmielna 12) – istniejące fragmenty elewacji do zachowania, dopuszcza się nowe elementy odtwarzające historyczne gabaryty we współczesnych formach architektonicznych,
- b) obiekty o wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu, położone w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem "a" jak na rysunku planu – relikty spichlerzy – istniejące fragmenty elewacji do zachowania, dopuszcza się nowe elementy we współczesnych formach architektonicznych,
- c) spichlerz „Deo” o wartościach kulturowych przy ul. Chmielnej 10, oznaczony na rysunku planu - ochronie podlega typ zabudowy i rodzaj materiału elewacyjnego,
- d) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
- e) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
- f) zachowanie i uczynienie historycznych nazw ulic (Chmielna, Ciesielska, Basztowa, Pożarnicza),
- g) zachowanie i uczynienie historycznych nazw istniejących spichlerzy i ich reliktyw ("Daleka Droga I", "Daleka Droga II", "Deo", "Woli Łeb", "Węgier", "Książę", "Steffen", "Żołędź", "Kamienny Niedźwiedź", "Turek"),
- h) przywrócenie historycznych nazw nowym obiektom, wznoszonym w miejscu spichlerzy historycznych.

## 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych,

- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ogólnodostępnych ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6 i przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 7 pkt 8 lit. e:

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: jak w ust. 6 pkt 9, 10,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem ogródków gastronomicznych,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wykluczeniem technicznych urządzeń gastronomicznych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 8,
- 5) zieleni: zakaz wprowadzania zieleni poza kwartałami zabudowy.
- 6) inne:
  - a) zakaz zadaszania, nawet nietrwałego (za wyjątkiem markiz) przestrzeni ogródka gastronomicznego,
  - b) zakaz lokalizowania trwałych podestów i podestów dla ogródków gastronomicznych,
  - c) zakaz lokalizowania jaskrawych parasoli.

**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) remonty istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
  - b) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej o wysokim standardzie,
  - c) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia, w tym iluminacji,
  - d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
  - e) poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów,
  - f) realizacja przestrzeni publicznych,
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) wyeksponowanie reliktyw obiektów o wartościach kulturowych i reliktyw obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - c) wyeksponowanie frontu wodnego,
  - d) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 10, 12, 16, 17.

#### **15. Stawka procentowa:**

- 1) dla kwartałów zabudowy nr II i VII: 30%,
- 2) na pozostałym terenie: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) relikty spichlerzy „Daleka Droga I” i „Daleka Droga II” przy ul. Chmielnej 2, 3, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) relikty spichlerza „Turek” przy ul. Motławskiej 2, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) spichlerz „Steffen” przy ul. Chmielnej 111, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- 8) część terenu, jak na rysunku planu, stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, konieczne uzyskanie decyzji właściwego organu, zwalniającej z zakazów określonych w ustawie Prawo Wodne, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 16.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek,
- 2) nad przestrzenią publiczną między kwartałami zabudowy nr I i III dopuszcza się powyżej skrajni drogowej łącznik o wysokości maksymalnie do dwóch kondygnacji i o szerokości nie większej niż 4m,
- 3) nad przestrzenią publiczną między kwartałami zabudowy nr I i II dopuszcza się powyżej pierwszego piętra łącznik o wysokości maksymalnie do dwóch kondygnacji i o szerokości nie większej niż 4m,
- 4) dopuszcza się zabudowę powyżej skrajni drogowej przestrzeni publicznej historycznej ulicy Basztowej, z zastrzeżeniem pkt 5, 6,
- 5) przekrój pionowy sumy zabudowy, o której mowa w pkt 4 nie może przekraczać 15% powierzchni jednej pierzei przestrzeni publicznej historycznej ulicy Basztowej,
- 6) ustala się podział zabudowy, o której mowa w pkt 4 na nie mniej niż dwie części i nie więcej niż pięć części,

- 7) nad ogólnodostępnymi ciągami pieszymi, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 6 dopuszcza się zadaszania lub zabudowę,
- 8) na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika (rzeki Motławy) należy zastosować urządzenia redukujące zanieczyszczenia i blokujące wody wsteczne,
- 9) dopuszcza się realizację nabrzeża wraz z wyposażeniem,
- 10) należy zapewnić przejazd przez teren przestrzeni publicznej, położonej między kwartałami zabudowy nr III i IV (ulica Pożarnicza), łączący teren ulicy Chmielnej (004-KD80) z terenem ulicy Motławskiej (005-KD80),
- 11) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, stacje pomp, skrzynki rozdzielcze itp. należy wbudować w budynki lub realizować jako podziemne,
- 12) istniejącą stację transformatorową, zlokalizowaną na działce nr 64/1 obręb 99 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 1.12.2006r.), należy wbudować w budynek lub przenieść do kondygnacji podziemnej,
- 13) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) w części kwartału zabudowy nr IV zaleca się lokalizację muzeum bursztynu z wykorzystaniem spichlerza „Steffen”,
- 3) zaleca się w nowej zabudowie nawiązanie formami zabudowy, detalem i rozwiązaniami materiałowymi do tradycyjnych spichlerzy,
- 4) zalecana lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3 jak na rysunku planu,
- 5) zalecana lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 jak na rysunku planu,
- 6) zalecana lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5 jak na rysunku planu,
- 7) zalecana lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 jak na rysunku planu,
- 8) zaleca się zapewnienie publicznych przejść przez kwartał zabudowy nr VII w poziomie parteru w miejscu miedzuchów, o których mowa w ust. 6 pkt 12,
- 9) zaleca się przeprowadzenie konkursów architektonicznych na poszczególne budynki lub kwartały zabudowy,
- 10) zaleca się przedłożenie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dla nowej zabudowy do opiniowania przez konserwatora zabytków,
- 11) zaleca się realizację przejazdów i przejść pieszych bramnych,
- 12) zaleca się łączenie parkingów podziemnych w obrębie terenu w system optymalizujący obsługę komunikacyjną i dostęp,
- 13) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno – inżynierskich oraz hydrogeologicznych,
- 14) zaleca się pas wolny o szerokości co najmniej 4m od skrajni kanału, o którym mowa w pkt 15 oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m,

- 15) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,65m / 0,95m zalecany do przełożenia,
- 16) z dniem 1.09.2010r. wchodzi w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.07.2010r. wyłączające z obszarów pasa nadbrzeżnego obszary portów morskich.

## **§ 8.**

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1146**

1. **Numer terenu:** 002.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,06 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX - teren wydzielonego ciągu pieszego na projektowanym pomoście.
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, 12, 14,
  - 2) zakaz lokalizacji reklam,
  - 3) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej,
  - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: nie dotyczy,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie dotyczy,
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni terenu,
  - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
  - 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
  - 6) formy zabudowy: nie dotyczy,
  - 7) kształt dachu: nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) dostępność drogowa: od ulicy Chmielnej (004-KD80) poprzez teren 001-M/U31,
  - 2) parkingi: wyklucza się,
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej,
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

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

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) nawierzchnię ciągu należy wykonać z kamiennej kostki brukowej i płyt kamiennych lub z drewna w przypadku realizacji pomostów wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy,

b) w zagospodarowaniu terenu należy uczynić historyczny podział na parcele oznaczony na rysunku planu,

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,

b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

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

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się,

2) nośniki reklamowe: jak w ust. 6 pkt 2,

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem ogródków gastronomicznych,

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wykluczeniem technicznych urządzeń gastronomicznych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3,

5) zieleń: zakaz wprowadzania zieleni,

6) inne:

a) zakaz zadaszania, nawet nietrwałego (za wyjątkiem markiz) przestrzeni ogródka gastronomicznego,

b) zakaz lokalizowania trwałych podestów i podestów dla ogródków gastronomicznych,

c) zakaz lokalizowania jaskrawych parasoli.

**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) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia, w tym iluminacji,

- b) realizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego,
  - c) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
- a) poprawa wizerunku terenu,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
  - c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
  - d) podniesienie wartości sąsiednich nieruchomości,
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 9, 10, 12.
- 15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
  - 4) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, konieczne uzyskanie decyzji właściwego organu, zwalniającej z zakazów określonych w ustawie Prawo Wodne, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) należy zastosować na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika (rzeki Motławy) urządzenia redukujące zanieczyszczenia i blokujące wody wsteczne,
  - 2) dopuszcza się realizację nabrzeża wraz z wyposażeniem,
  - 3) dopuszcza się przyczółek pomostu,
  - 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
  - 2) zaleca się wykonanie przyczółka, o którym mowa w ust. 17 pkt 3,
  - 3) z dniem 1.09.2010r. wchodzi w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.07.2010r. wyłączające z obszarów pasa nadbrzeżnego obszary portów morskich.

## **§ 9.**

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1146**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,08 ha.



3. **Przeznaczenie terenu:** KX - teren wydzielonego ciągu pieszego.
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, 12, 14,
  - 2) zakaz lokalizacji reklam,
  - 3) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej,
  - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: nie dotyczy,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie dotyczy,
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni terenu,
  - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
  - 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
  - 6) formy zabudowy: nie dotyczy,
  - 7) kształt dachu: nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) dostępność drogowa: od ulicy Motławskiej (005-KD80), od ulicy Chmielnej (004-KD80) poprzez teren 001-M/U31,
  - 2) parkingi: wyklucza się z uwzględnieniem ust. 17 pkt 1,
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej,
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
  - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnię ciągu pieszego należy wykonać z kamiennej kostki brukowej i płyt kamiennych lub z drewna w przypadku realizacji pomostów wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy,

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

- a) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
- b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

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

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: jak w ust. 6 pkt 2,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem ogródków gastronomicznych,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wykluczeniem technicznych urządzeń gastronomicznych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3,
- 5) zieleń: zakaz wprowadzania zieleni,
- 6) inne:
  - a) zakaz zadaszania, nawet nietrwałego (za wyjątkiem markiz) przestrzeni ogródka gastronomicznego,
  - b) zakaz lokalizowania trwałych podestów i podestów dla ogródków gastronomicznych,
  - c) zakaz lokalizowania jaskrawych parasoli.

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) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia, w tym iluminacji,
  - b) realizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego,
  - c) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu,
  - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
  - c) podniesienie wartości przyległych do terenu ciągu nieruchomości,
  - d) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 9, 10, 12

15. **Stawka procentowa :** nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, konieczne uzyskanie decyzji właściwego organu, zwalniającej z zakazów określonych w ustawie Prawo Wodne, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3.

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

- 1) dopuszcza się parking podziemny,
- 2) należy zastosować na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika (rzeki Motławy) urządzenia redukujące zanieczyszczenia i blokujące wody wsteczne,
- 3) dopuszcza się realizację nabrzeża wraz z wyposażeniem,
- 4) dopuszcza się przyczółek pomostu,
- 5) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zaleca się wykonanie przyczółka, o którym mowa w ust. 17 pkt 4.
- 3) z dniem 1.09.2010r. wchodzi w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.07.2010r. wyłączające z obszarów pasa nadbrzeżnego obszary portów morskich.

**§ 10.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1146**

1. **Numer terenu:** 004.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,20 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10m do 13m – jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa: 30km/h,
- 3) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu,
- 4) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 5) wyposażenie minimalne: chodniki, w północnej i południowej części terenu ustala się po dwa miejsca parkingowe naziemne dla osób niepełnosprawnych.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Stągiewną (006-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 należy wykonać z kamiennej kostki brukowej, chodników z kostki brukowej i płyt kamiennych,
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
    - a) do zachowania lub odtworzenia historyczne tory kolejowe wraz z obrotnicami,
    - b) wszelkie prace ziemne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
    - c) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
    - d) zachowanie i uczynienie historycznej nazwy ulicy (Chmielna).
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**
- teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania:
    - a) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia, w tym iluminacji,
    - b) realizacja przestrzeni publicznej o wysokich parametrach użytkowych,
    - c) realizacja jezdni i chodników,
    - d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
  - 2) oczekiwane rezultaty:
    - a) poprawa wizerunku terenu,
    - b) uporządkowanie przestrzeni publicznej,
    - c) podniesienie wartości przyległych do ulicy nieruchomości,
    - d) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
  - 3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6, 10.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się,
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem ogródków gastronomicznych,

- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wykluczeniem masztów i wież telefonii komórkowej, technicznych urządzeń gastronomicznych,
- 5) zieleń: zakaz wprowadzania zieleni,
- 6) inne:
  - a) zakaz zadaszania, nawet nietrwałego (za wyjątkiem markiz) przestrzeni ogródka gastronomicznego,
  - b) zakaz lokalizowania trwałych podestów i podestów dla ogródków gastronomicznych,
  - c) zakaz lokalizowania jaskrawych parasoli.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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 powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się parking podziemny,
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój terenu ulicy bez wydzielonych jezdni i chodników,
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

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

## § 11.

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1146**

1. **Numer terenu:** 005.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,37 ha.

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

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17m do 32m – jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa: 30km/h,
- 3) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu,

- 4) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 5) wyposażenie minimalne: chodnik, w północnej i południowej części terenu ustala się po dwa miejsca parkingowe naziemne dla osób niepełnosprawnych.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Stągiewną (poza granicami planu).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nawierzchnię jezdni należy wykonać z kamiennej kostki brukowej z krawężnikami kamiennymi, chodniki z kostki kamiennej i płyt kamiennych,
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
    - a) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
    - b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

  - 1) planowane działania:
    - a) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia, w tym iluminacji,
    - b) realizacja przestrzeni publicznej o wysokich parametrach użytkowych,
    - c) realizacja nowej jezdni i chodników,
    - d) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej,
  - 2) oczekiwane rezultaty:
    - a) poprawa wizerunku terenu,
    - b) utworzenie nowej przestrzeni publicznej,
    - c) podniesienie wartości przyległych do ulicy nieruchomości,
    - d) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
  - 3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6, 10.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) mała architektura: dopuszcza się,
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w § 3, dopuszcza się ogródki gastronomiczne,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wykluczeniem masztów i wież telefonii komórkowej, technicznych urządzeń gastronomicznych,
- 5) zieleń: zakaz wprowadzania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 5,
- 6) inne:
  - a) zakaz zadaszania, nawet nietrwałego (za wyjątkiem markiz) przestrzeni ogródka gastronomicznego,
  - b) zakaz lokalizowania trwałych podestów i podestów dla ogródków gastronomicznych,
  - c) zakaz lokalizowania jaskrawych parasoli.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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 powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, konieczne uzyskanie decyzji właściwego organu, zwalniającej z zakazów określonych w ustawie Prawo Wodne, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2.

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

- 1) dopuszcza się parking podziemny,
- 2) należy zastosować na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika (rzeki Motławy) urządzenia redukujące zanieczyszczenia i blokujące wody wsteczne,
- 3) dopuszcza się realizację nabrzeża wraz z wyposażeniem,
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń,
- 5) dopuszcza się zieleń niską i średniowysoką poza obszarem nabrzeża,
- 6) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,

- 2) z dniem 1.09.2010r. wchodzi w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27.07.2010r. wyłączające z obszarów pasa nadbrzeżnego obszary portów morskich.

## § 12.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1146**

1. **Numer terenu:** 006.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,42 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 - teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Stągiewnej.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17m do 18,8m – jak na rysunku planu,
  - 2) prędkość projektowa: 40km/h,
  - 3) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu,
  - 4) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
  - 5) wyposażenie minimalne: chodniki.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Chmielną (odcinek poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Długie Ogrody (poza granicami planu).
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej,
  - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
    - a) nawierzchnię jezdni należy wykonać z kamiennej kostki brukowej z krawężnikami kamiennymi, chodniki z kamiennej kostki brukowej i płyt kamiennych,
    - b) ustala się tradycyjny przekrój ulicy Stągiewnej składający się z jezdni i dwóch chodników,
  - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
    - a) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagają nadzorów archeologicznych,
    - b) Most Zielony o wartościach kulturowych, ochronie podlegają relikty historycznego mostu.
    - c) zachowanie i uczytelnienie historycznej nazwy ulicy (Stągiewna).
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:**

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

  - 1) planowane działania:
    - a) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia, w tym iluminacji,



- b) realizacja przestrzeni publicznej o wysokich parametrach użytkowych,
- c) renowacja, modernizacja jezdni, chodników,
- d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu,
- b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
- c) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
- d) podniesienie wartości przyległych do ulicy nieruchomości,
- e) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,

3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6, 10.

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z wykluczeniem masztów i wież telefonii komórkowej, technicznych urządzeń gastronomicznych,
- 5) zieleni: zakaz wprowadzania zieleni.

**11. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

**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) teren położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się most zwodzony,
- 2) należy zastosować na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika (rzeki Motławy) urządzenia redukujące zanieczyszczenia i blokujące wody wsteczne,
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

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

### **§ 13.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej 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).

### **§ 14.**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

### **§ 15.**

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „WYSPA SPICHRZÓW – PÓŁNOC” w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą nr LXII/897/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 17 czerwca 1998r.

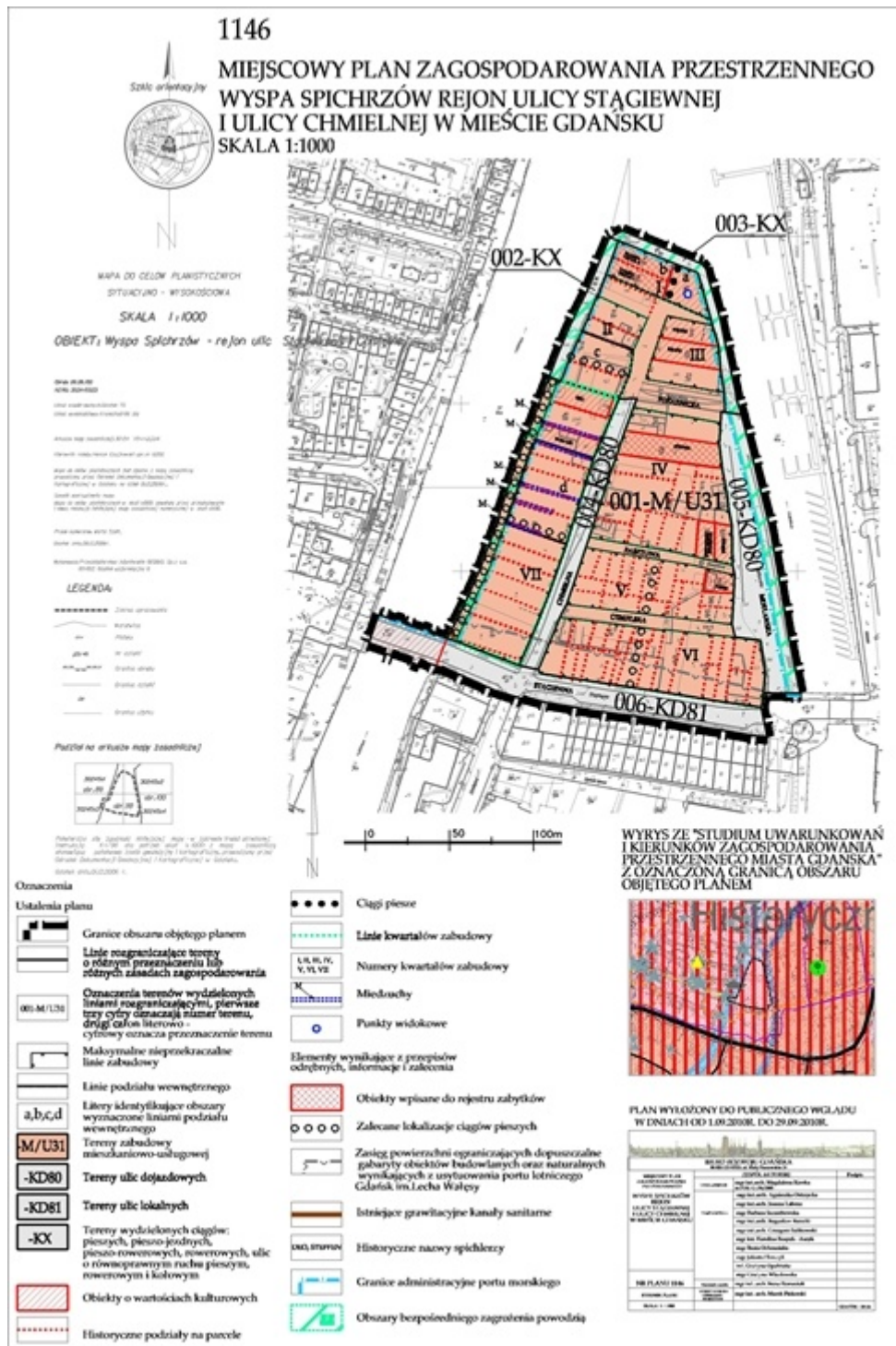
### **§ 16.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 14, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/1507/10  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 28 października 2010 r.



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

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1.09.2010r. do 29.09.2010r. w ustawowym terminie wpłynęło siedem pism z następującymi uwagami:

**I.** p. Janusz M. Wieczorkiewicz (Biuro Architektoniczne MAT) - pismo z dnia 7.10.2010r. (data wpływu 8.10.2010r.), w którym zgłosił:

- 1) Sprzeciw wobec przyjętej w projekcie planu lokalizacji Muzeum Bursztynu innej niż lokalizacja wskazana w nagrodzonym projekcie konkursowym B.A.MAT i w innych projektach. Muzeum zajmuje szczególnie ważny i eksponowany cypel Wyspy Spichrzów, stanowi jej zwieńczenie, w projekcie planu natomiast staje się niewiele znaczącym punktem wśród przewidywanej zabudowy ulicznej. (...)”Wyspa jest unikatowym terenem inwestycyjnym. Zagospodarowując go trzeba brać pod uwagę nie tylko rachunek ekonomiczny, ale również oczekiwania społeczne i sentymenty”. Muzeum Bursztynu powinno być zlokalizowane jako obiekt wyjątkowy, umiejscowiony zgodnie z dobrymi zasadami urbanistyki i w szczególności dla Wyspy i dla Motławy punkcie a nie jako przypadkowy spichrz jantaru ukrytego dowolnie pośród innych, nowych spichlerzy. Wniosek o dokonanie w ustaleniach projektu planu zmian przywracających Muzeum Bursztynu lokalizację zgodną z rozstrzygnięciem konkursowym.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

**II.** p. Mariusz Drapikowski (Międzynarodowe Stowarzyszenie Bursztyenników) - pismo z dnia 12.10.2010r. (data wpływu 13.10.2010r.), w którym zgłosił, że:

- 2) Należy zmienić lokalizację siedzibę Muzeum Bursztynu z kwartału IV (spichlerz Steffen) na I (spichlerze Daleka Droga) z przyległymi po wschodniej stronie terenami aż do rzeki Motławy, od południa ograniczonymi ciągiem pieszym. Jednym z efektów rozstrzygnięcia 28.04.2010r. konkursu na koncepcję zagospodarowania Wyspy Spichrzów, na którego podstawie opracowywano projekt planu było umieszczenie Muzeum Bursztynu na północnym cyplu wyspy. Pracownia Architektoniczna MAT Sp. z o.o. z Gdańska oraz inni biorący udział w konkursie właśnie to miejsce wskazywali na nową siedzibę Muzeum Bursztynu. Muzeum na końcu cypla, w miejscu ruin po spichlerzach Daleka Droga (kwartał I), w jego najbardziej widocznej i prestiżowej części, przez ostatnie lata lokowali zarówno jego władarze (w oficjalnych wizualizacjach), historycy jak i wielu architektów przedstawiających swoje pomysły na zabudowę. Spichlerze Daleka Droga z przyległym terenem to najwłaściwsze miejsce by bursztyn, skarb Gdańska i jedna z kilku rzeczy powszechnie z nim kojarzonych dalej mógł promować Gdańsk i by projekt Gdańsk Światową Stolicą Bursztynu był rozwijany. Spichlerz Steffen, będący w projekcie ściśle zabudowany z trzech stron nie spełni wymaganych po muzeum funkcji wizerunkowych. Muzeum zgubi się wewnątrz wyspy i nie będzie miało okazji przyjąć imponującej formy architektonicznej, która miała się stać jedną z nowych wizytówek miasta. Jako typowo magazynowy budynek może być również trudnym obiektem do zaadaptowania na potrzeby nowoczesnej ekspozycji. Dziś Muzeum Bursztynu dzięki dotychczasowej, dobrej polityce Prezydenta Pawła Adamowicza jest w znaczącym, reprezentacyjnym miejscu Gdańska, tego też oczekujemy od nowej siedziby.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

III. p.Stanisław Michel, p. Tomasz Miatkowski (autorzy alternatywnych opracowań planistycznych i architektonicznych Wyspy Spichrzów), pismo z dnia 14.10.2010r. (data wpływu 14.10.2010r.), w którym zgłosili, że:

- 3) Należy zapewnić komunikację kołową na północnym cyplu wyspy, na terenie własności miejskiej a nie prywatnej. Ów szkielet komunikacji kołowej powinien obejmować ciąg ulic: Motławska- Pożarnicza- Chmielna, celem zapewnienia swobodnego przemieszczania się pojazdów, łatwego dojazdu do parkingów i zaopatrzenia oraz uniknięcia korków komunikacyjnych. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie gwarantuje powyższych postulatów. Ulica Pożarnicza jako ciąg pieszo – jezdny nie zapewnia wystarczającej przepustowości pojazdów.
- 4) Ulica Stągiewna powinna stanowić pasaż pieszy, bez możliwości ruchu kołowego. Uzasadnia się to przedłużeniem traktu „Drogi Królewskiej” (ciąg ulic: Długa – Długi Targ) do Bramy Stągiewnej.
- 5) Projekt planu nie uwzględnia możliwości stworzenia przestrzeni publicznej w formie placu, który stanowiłby centralny punkt tej części wyspy. Plac ten stałby się dla odwiedzających wyspę miejscem spotkań, odpoczynku, a także zapewniałby lokalizację atrakcyjnych funkcji, np. muzeum bursztynu, galerii sztuki, przestrzeni handlowych i kawiarnianych ogródków. Na tym placu mogą znaleźć miejsce akcenty rzeźbiarskie związane z tradycją wyspy. Słuszna jest lokalizacja tego placu w miejscu dawnego Placu Ciesielskiego, między ulicami Ciesielską i Basztową. Postuluje za tym brak przekazów historycznych dotyczących trwałej zabudowy na tym terenie.
- 6) Należy odbudować częściowo zachowane bryły spichlerzy „Daleka Droga I i II” i zrekonstruować bryły sąsiednich spichlerzy: „Król Dawid”, „Sokół” i „Sarnia Głowa”. Pozostawienie pustki w miejscu spichlerza „Król Dawid” naruszy historyczny układ Wyspy Spichrzów i odetnie spichrze „Daleka Droga” od reszty zabudowy. W zamian proponujemy lokalizację tegoż przejścia między dawnymi spichrzami „Sarnia Głowa” i „Soli”, gdzie brak historycznych przekazów dotyczących zabudowy.
- 7) Obecny projekt planu nie uwzględnia konieczności odbudowy bądź rekonstrukcji brył spichlerzy, co do których istnieją przekazy historyczne, jak np. „Woli Łeb”, „Ognisty Wóz”, „Czterech Rycerzy”, „Madonna”, „Czerwone Serce” i inne. Powyższe działania są niezbędne dla zachowania właściwego charakteru Wyspy Spichrzów.
- 8) Przyjęta w planie maksymalna wysokość zabudowy (do 33 m.n.p.m) w poszczególnych kwartałach stanowi zagrożenie dla historycznego układu przestrzennego wyspy i Głównego Miasta. Wysokość nowych obiektów nie powinna przekraczać najwyższego historycznego budynku w danym kwartale. Szczególnie niedopuszczalne jest tworzenie wysokiej zabudowy (30 m.n.p.m) za spichrzami „Daleka Droga I, II”.
- 9) Wszystkie parkingi na rzeczonym terenie powinny być parkingami podziemnymi. Naziemne parkingi kubaturowe będą wpływać negatywnie na architekturę wyspy.
- 10) Przy zabudowie należy wykluczyć stosowanie balkonów i wykuszy, z wyjątkiem miejsc historycznie uzasadnionych – np. kwartał między ulicami Stągiewną i Ciesielską, gdzie takie formy pojawiły się przed 1945r.
- 11) Historyczny układ ulic tej części wyspy musi być bezwzględnie zachowany, bez możliwości stosowania zabudowy powyżej skrajni jezdni, w tym również stosowania wszelkiego rodzaju zadaszeń i łączników nad ulicami. Są to formy ahistoryczne naruszające historyczny układ przestrzenny, podlegający ochronie.

12) Od strony nabrzeża Starej Motławy można dopuścić stosowanie podcieni w parterach, celem uzyskania dogodnej szerokości ciągu pieszego.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: **uwagi nieuwzględnione.**

IV. p. Michał Szymański (Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej FRAG), pismo z dnia 14.10.2010r. (data wpływu 14.10.2010r.), w którym wnioskuje o:

13) Zmianę proponowanego zapisu, na zobowiązujący do lokalizacji szpalerów drzew w obszarze ciągów pieszych - Art. 7 par. 12 pkt 5.

14) Zmianę proponowanego zapisu, na zobowiązujący do lokalizacji szpalerów drzew w obszarze ciągów pieszych - Art. 9 par. 12 pkt 5.

15) Zmianę proponowanego zapisu, na zobowiązujący do lokalizacji szpalerów drzew w obszarze ciągów pieszych - Art. 10 par. 10 pkt 5.

16) Zmianę proponowanego zapisu, na zobowiązujący do lokalizacji szpalerów drzew w obszarze ciągów pieszych - Art. 10 par. 10 pkt 5.

17) Zawarcie w planie wymogu stosowania nawierzchni w postaci płyt kamiennych lub kostki kamiennej na wszystkich chodnikach w obrębie planu, za wyjątkiem wewnątrz kwartałów.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: **uwagi nieuwzględnione.**

V. p. Tomasz Korzeniowski (Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku), pismo z dnia 14.10.2010r. (data wpływu 15.10.2010r.), w którym uważa, że:

18) Głównym celem ochrony i kształtowania przestrzeni w granicach określonych projektem planu powinna być rewaloryzacja jednego z najcenniejszych historycznych obszarów miasta, tak aby przywrócić w miarę możliwości historyczną sylwetę miasta i jego strukturę przestrzenną.

19) Ochrona powinna dotyczyć historycznego układu zabudowy. Nową zabudowę wznoszoną w ramach odtworzenia historycznej kompozycji przestrzennej należy pod względem linii zabudowy gabarytów, usytuowania, skali i formy dachu kształtować w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogię. Ponadto w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć lokalne tradycje budowlane ze współczesnością.

20) Dachy strome powinny mieć tradycyjne pokrycie ceramiczne w kolorze czerwieni naturalnej.

21) W obszarach przewidzianych do zabudowy należy przewidzieć możliwość rekonstrukcji historycznych spichlerzy, których forma została udokumentowana przekazami historycznymi. Zaleca się wykorzystanie do tego celu studium rekonstrukcji spichlerzy wykonane w 1959r. przez Zakład Historii Architektury Polskiej Politechniki Gdańskiej lub historyczne fotografie umożliwiające wykonanie nowej dokumentacji projektowej.

22) Na elewacjach frontowych budynków istniejących lub przewidzianych do odbudowy powinny zostać umieszczone tradycyjne kartusze inskrypcyjne zawierające historyczne nazwy dawnych spichlerzy.

23) Projekt planu w wielu swoich zapisach jest sprzeczny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Głównie dotyczy to zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej (rozdział 14 studium). Obecna forma projektu planu narusza następujące zasady ochrony i kształtowania przestrzeni:

a) ochronę historycznego układu przestrzennego,

- b) ochronę krajobrazu historycznego,
  - c) ochronę obiektów zabytkowych,
  - d) dostosowanie nowej architektury do historycznej kompozycji architektonicznej i urbanistycznej przez utrzymanie lub uczynienie historycznych podziałów parcelacyjnych.
- 24) Przebieg obowiązujących nieprzekraczalnych linii zabudowy powinien umożliwić rekonstrukcję na pierwotnym miejscu wszystkich historycznych spichlerzy zachowanych do 1945r. Spichlerze te należy określić w planie jako budowle, których zewnętrzna historyczna forma powinna zostać obligatoryjnie zrekonstruowana. W szczególności dotyczy to następujących spichlerzy (wg opracowania autorstwa prof. Andrzeja Januszajtisa): ul. Chmielna: nr 2/3 Daleka Droga, nr 4 Król Dawid, nr 5 Sokół, nr 6 Sarni Łeb, nr 12 Woli Łeb, nr 13 Wóz Ognisty, nr 14 Czterej Rycerze, nr 16 Czarny Krzyż, nr 17 Madonna, nr 19 Szabla, nr 20 Czerwone Serce, nr 111 Steffen, nr 114 Czerwony Zapas, nr 115 Książę, nr 116 Węgier, ul. Basztowa: nr 7 Narożny, nr 8 Kamienny Miś, ul. Motławska: nr 1 Chłopek, nr 2 Turek, nr 3 Jedność.
- 25) W nowych budowlach na obszarze planu należy wykluczyć stosowanie dachów płaskich, wykuszy i balkonów, jako elementów sprzecznych z historycznym ukształtowaniem zabudowy Wyspy Spichrzów.
- 26) Dla kwartału zabudowy nr I w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” należy ograniczyć wysokość zabudowy do wysokości budowli istniejących w tym obszarze do 1945r. Wysokość zabudowy powinna umożliwić ekspozycję czterech górnych kondygnacji spichlerzy Daleka Droga zgodnie ze stanem sprzed 1945r. Lokalizacji na wskazanym terenie budowli o wysokości proponowanej w obecnym projekcie planu zniekształci historyczną panoramę miasta oglądana z rejonu ul. Szafarnia, co zdeprecjonuje wartość obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz jest sprzeczne z założeniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: **uwagi nieuwzględnione.**

VI. p. Andrzej Januszajtis, pismo (data wpływu 14.10.2010r.), w którym, uważa, że:

- 27) Interpretowane jako „przestrzeń publiczna” połączenie (przejście) ciągu pieszego nad Starą Motławą 002-KX z ul. Chmielną w tym miejscu jest oparte na błędnej podkładce historycznej, na tej parceli (nr 4) stał spichlerz Król Dawid, na dwóch następnych Sokół i Sarni Łeb. Dopiero za nimi były częściowo wolne działki nr 7 i 8, dopiero tutaj można przewidywać wspomniane wyżej przejście. Sprzeczne z historią wprowadzenie przerwy w zabudowie na miejscu Króla Dawida osłabi efekt wizualny budowli na cyplu.
- 28) Dopuszczenie dowolnego kształtu dachów w kwartale nr I praktycznie wykluczy odbudowę niezwykle cennych spichlerzy Daleka Droga 1 i 2, z których zachowały się spore fragmenty ścian z XVIw.
- 29) Maksymalna wysokość kalenicy 30 m.n.p.m. w kwartale I, to za dużo. Nie wolno tworzyć konkurencji dla Żurawia, który musi pozostać dominantą widokową. Sprawdzone widokowo maksimum, to przedwojenne wysokości spichlerzy (bez nadbudówek). Nie należy się wzorować na spichlerzu „Deo”.
- 30) Na pozostałych terenach dopuszczono zbyt duże rzędne kalenic budynków 33 m.n.p.m. Na całym obszarze planu nie powinno się przekraczać przedwojennych rzędnych kalenic.
- 31) „Zachowanie reliktyw” spichlerzy wymienionych w pkt 10.3.a, to o wiele za mało. Dopuszczenie „nowych elementów, odtwarzających historyczne gabaryty we współczesnych formach architektonicznych” dopełniających zachowane „relikty” jest

w rzeczywistości utwaleniem widoku ruin. Lepszy efekt da odtworzenie dawnego kształtu zewnętrznego (z niewielkimi licencjami). Zespół gdańskich spichlerzy był wyjątkowym skarbem światowego dziedzictwa. Odbudowa w dawnym kształcie co najmniej 20 spichlerzy, których relikty są zachowane (fundamenty też są relikdami) przyniesie nam chlubę. Na utrzymanie w skali, nieagresywne „współczesne formy architektoniczne” jest miejsce na dawnych niezabudowanych działkach między spichlerzami. Spichlerz przy ul. Basztowej 8 nie nazywa się „Żołędź”. Polskim odpowiednikiem jest „Narożny”.

- 32) Łącznik nad błędnie usytuowaną „przestrzenią publiczną” w kwartale I i II jest bezprzedmiotowy. Po poprawnym historycznie i widokowo przesunięciu jej na parcelę Chmielna nr 7 i 8 nie będzie potrzebny, bo zespół 5 spichlerzy jest dostatecznie dużą budowlą.
- 33) Na nabrzeżu od Starej Motławy dopuszcza się „przyczółek pomostu”. To stwierdzenie jest bez sensu! Proponuję zamiast tego przystań dla jednostek pływających. Pomysł kładki w tym miejscu jest nonsensowny ekonomicznie, szkodliwy dla rozwoju Motławy jako drogi wodnej i niszczący dla sławnego historycznego krajobrazu Starego Portu – jednego z najpiękniejszych na świecie. Najlepsze, najskuteczniejsze i najtańsze połączenie między brzegami zapewni prom. Trzeba przywrócić zwodzenie historycznym mostom, co nakazuje uchwała Rady Miasta sprzed 16 lat.
- 34) Ważnym zabytkiem są pozostałości torów kolejowych i niespotykanych gdzie indziej obrotnic, zapewniających wagonom wjazd w boczne uliczki. W planie brak zalecenia odbudowy obrotnic i torów na ulicach Chmielnej, Ciesielskiej, Motławskiej i Pożarniczej, co umożliwiłoby puszczenie po nich wagoników turystycznych. Przejazd między odbudowanymi spichlerzami byłby niezwykle atrakcją, jedyną w swoim rodzaju.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: **uwagi nieuwzględnione.**

VII. p.Adam Koperkiewicz (Muzeum Historyczne Miasta Gdańska), pismo z dnia 4.10.2010r. (data wpływu 6.10.2010r.), w którym uważa, że:

- 35) Zalecana lokalizacja muzeum bursztynu w kwartale zabudowy nr IV z wykorzystaniem spichlerza „Steffen” znacznie ograniczy możliwości ekspozycyjne i programowo – ideowe. Proponowane usytuowanie na terenie niewidocznym z Długoego Pobrzeża eliminuje rolę muzeum jako widocznego symbolu Gdańska, Światowej Stolicy Bursztynu i zmniejsza możliwości identyfikacji obiektu. Wyklucza to szansę na interesujące rozwiązanie architektoniczne odpowiadające potrzebom nowoczesnego muzeum oraz budzi obawę o zmniejszenie frekwencji ze względu na lokalizację poza głównym szlakiem turystycznym. Zrezygnowano z pierwotnej, prestiżowej lokalizacji na Wyspie Spichrzów.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**



**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 004-KD80, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Chmielnej, o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, z uzbrojeniem - długość około 170 m

- realizacja finansowana z budżetu gminy z możliwością współfinansowania środkami zewnętrznymi,
- możliwość finansowania lub współfinansowania poprzez zainteresowanych inwestorów na podstawie umowy.

2. karta terenu nr 005-KD80, teren ulicy dojazdowej – ulica Motławska, o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem - długość około 170 m

- realizacja finansowana z budżetu gminy z możliwością współfinansowania środkami zewnętrznymi,
- możliwość finansowania lub współfinansowania poprzez zainteresowanych inwestorów na podstawie umowy.

W skład uzbrojenia dróg wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Przewody kanalizacji deszczowej realizowane są ze środków budżetowych gminy.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane są ze środków właściciela sieci.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.