



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13 maja 2014 r.

Poz. 1850

UCHWAŁA NR L/1117/14 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej w mieście Gdańsku

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz.594, poz. 645, poz. 1318)

uchwała się, co następuje :

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1175) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 1,92 ha położony na Wyspie Spichrzów pomiędzy ulicami Stągiewną i Motławską oraz Starą i Nową Motławą.

§ 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,
na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 4) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na

pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

5) **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;

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
- 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;

7) **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;

8) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

9) **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;

10) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) **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.

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

M23 tereny zabudowy mieszkaniowej wszystkie formy.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.
3. Tereny zabudowy usługowej:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne:

- 1) z wyłączeniem:
- a) stacji paliw,
 - b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
 - c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
- 2) dopuszcza się:
- a) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
 - b) salony samochodowe (z serwisem),
 - c) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki zamieszkania zbiorowego,
 - e) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
4. Tereny zabudowy mieszanej 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.

5. Tereny komunikacji:

KD80 tereny ulic dojazdowych.

6. Na terenach transportu drogowego KD, 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.

§ 4.1. 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	dla rowerów
			strefa A centralny obszar Śródmieścia	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego i kontrolowanego	

			parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1±10%	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1±10%	min 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	max. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	0,3±10%	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	max. 0,6	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max. 0,6	min. 0,1
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	max. 0,9	min. 0,5
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max. 19	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max. 20	min. 6
11.	Biura, urzędy poczty, banki-obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 2	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki-obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 2	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie-obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 3	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie- obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 1,5	min. 1
15.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	max. 0,4	min. 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	max. 1	min. 2
17.	Kina	100 miejsc siedzących	max. 3	min. 4
18.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	max. 8	min. 2
19.	Muzea małe do 1000 m ² pow. wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max. 12	min. 10
20.	Muzea duże powyżej 1000 m ² pow. wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max. 10	min. 8
21.	Centra muzealne	1000 m ² pow.	max. 10	min. 8

		użytkowej		
22.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	0	min. 8
23.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	0	min. 3 - szkoły podstawowe min. 5 - gimnazja
24.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	max. 0,9	min. 6
25.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	max. 0,5 lub max. 1,25	min. 4 lub min. 6
26.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max. 2	min. 3
27.	Szpitala, kliniki	1 oddział	max. 1	min. 0,1
28.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	max. 2	min. 1
29.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	max. 2	min. 2
30.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	max. 5	min. 4
31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	0	min. 1

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004.

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 1175

1. **Numer terenu** : 001.

2. **Powierzchnia terenu** : 0,57 ha

3. **Przeznaczenie terenu** : M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33, w proporcji: dla kwartału zabudowy nr I ustala się 100% usług, dla kwartału zabudowy nr II: usługi minimalnie 70% powierzchni użytkowej, dla kwartału zabudowy nr III: usługi minimalnie 40% powierzchni użytkowej.

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 kwartale zabudowy nr II: funkcja mieszkaniowa w kondygnacjach parteru i pierwszego piętra,
- 4) w kwartale zabudowy nr III: funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru od strony terenów: ciągu pieszego (poza wschodnią granicą planu), ulicy Pożarniczej (003-KD80), przestrzeni publicznych,

- 5) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- 6) garaże boksowe,
- 7) parkingi kubaturowe w kondygnacji parteru od strony terenów: ciągów pieszych (poza wschodnią, północną i zachodnią granicą planu), ulicy Pożarniczej (003-KD80), ulicy Chmielnej (004-KD80), przestrzeni publicznych,
- 8) salony samochodowe (z serwisem),
- 9) szpitale i domy opieki społecznej,
- 10) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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, 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 ciągu pieszego (poza północną granicą planu) z przestrzenią publiczną historycznej ulicy Chmielnej (w granicach terenu),
- 3) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy, w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „c” (w kwartale zabudowy nr II), łączący teren ciągu pieszego (poza zachodnią granicą planu) z przestrzenią publiczną historycznej ulicy Chmielnej (004-KD80),
- 4) dla kwartału zabudowy nr I ustala się na dachu zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”, jak na rysunku planu, obligatoryjny, ogólnodostępny taras widokowy (punkt widokowy),
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obszaru chronionego, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1, 2 i obiektów chronionych, o których mowa w ust. 10 pkt. 3 a i ust 16 pkt. 3,
- 6) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt.7,
- 7) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m² związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- 8) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, w liniach kwartałów zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. d,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) w liniach kwartałów zabudowy: maksymalnie 100%,
 - b) w przestrzeniach publicznych: jak w ust. 17 pkt. 2, 3,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% działki budowlanej objętej inwestycją,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 3,0,
 - b) maksymalna: 5,5 z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla kwartału zabudowy nr I w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”, jak na rysunku planu: minimalna: nie ustala się, maksymalna 30 m n.p.m.,
 - b) 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: 23 m n.p.m.,

- c) dla każdego z kwartałów zabudowy nr II, III minimalna: 23 m n.p.m., maksymalna: 33 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. e,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) minimalna głębokość traktu, poza którą można kształtować dziedziniec: dla kwartałów zabudowy nr II, III: 10 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem pkt 1, 2, 4, 5, 6a,
- 7) formy zabudowy: śródmiejska, w kwartałach zabudowy nr II i III: pierzejowa ciągła, z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. d,
- 8) kształt dachu:
 - a) w kwartale zabudowy nr I: dowolny z wykluczeniem dachów mansardowych,
 - b) w kwartałach zabudowy nr II, III: stromy o kącie nachylenia połaci od 45° do 60°, z wykluczeniem dachów mansardowych; należy różnicować kąt nachylenia połaci dachów, ten sam kąt nachylenia połaci może występować w maksymalnie trzech sąsiadujących dachach,
 - c) dopuszcza się inny kąt nachylenia dachu niż od 45° do 60° jeżeli wynika on z przesłanek historycznych,
 - d) nad dziedzińcami, o których mowa w pkt. 9 lit. a: dachy jak w lit. b, c albo płaskie, które nie mogą wystawać powyżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z dziedzińcami.
- 9) inne:
 - a) dopuszcza się dziedzińce wewnątrz kwartałów zabudowy,
 - b) linie kwartałów zabudowy oznaczone na rysunku planu, stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem litery d,
 - c) poza liniami kwartałów zabudowy ustala się przestrzenie publiczne, które stanowią ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, place, itp.,
 - d) 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. Przepis ten nie dotyczy budowy kondygnacji podziemnych,
 - e) dla każdego z kwartałów zabudowy nr II, III: dopuszcza się tę samą wysokość zabudowy jedynie dla zabudowy na trzech sąsiadujących ze sobą parcelach.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt. 2 lit. c.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: od ulicy Chmielnej (004-KD80) i ulicy Pożarniczej (003-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 kanalizacji deszczowej,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną: 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: 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 (poza granicami planu), ulicy Chmielnej (004-KD80), ulicy Pożarniczej (003-KD80) 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,
 - e) zakaz stosowania podcieni poza dziedzińcami,
 - f) zakaz lokalizacji balkonów i wykuszy w kwartałach zabudowy nr I i II,
 - g) dla kwartału zabudowy nr III zakaz lokalizacji balkonów i wykuszy w elewacjach podłużnych budynków poza dziedzińcami,
 - h) dla kwartału zabudowy nr III: 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,
 - i) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy uczynić historyczne podziały na parcele oznaczone na rysunku planu,
 - j) w przypadku braku zabudowy na historycznej parceli w kwartale zabudowy należy zrealizować mur (z dopuszczeniem bram, wejść, wjazdów) o wysokości co najmniej 2,5 m i nie przekraczającej 5,0 m, zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt. 9 lit. d,
 - k) wyklucza się zakrycie przestrzeni (o której mowa w lit. j) 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) – 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) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
- d) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego,
- e) zachowanie i uczynienie historycznych nazw ulic (Chmielna, Pożarnicza),
- f) zachowanie i uczynienie historycznych nazw istniejących spichlerzy i ich reliktyw („Daleka Droga I”, „Daleka Droga II”, „Węgier”, „Książę”),
- g) przywrócenie historycznych nazw nowym obiektom, wznoszonym w miejscu spichlerzy historycznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych 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 i przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 7 pkt. 9 lit. c:

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: jak w ust. 6 pkt. 6, 7,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem ogródków gastronomicznych,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. a i b,
 - a) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 5,
 - b) zakaz lokalizacji technicznych urządzeń gastronomicznych;
- 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) przebudowa reliktyw 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) 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 pkt 2 do 8, ust. 7, 9, 10, 12, 16, 17.

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) relikty spichlerzy „Daleka Droga I” i „Daleka Droga II” wraz z częścią podziemną przy ul. Chmielnej 2, 3, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
- 5) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

17. Szczegółne 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 4 m,
- 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 4 m,
- 4) nad ogólnodostępnymi ciągami pieszymi, o których mowa w ust. 6 pkt. 2, 3 dopuszcza się zadaszenia lub zabudowę,
- 5) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 6) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego pod powierzchnią 100% działki budowlanej objętej inwestycją;
- 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, stacje pomp, skrzynki rozdzielcze itp. należy wbudować w budynki lub realizować jako podziemne,
- 8) 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,
- 9) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m. ,
- 10) 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 w nowej zabudowie nawiązanie formami zabudowy, detalem i rozwiązaniami materiałowymi do tradycyjnych spichlerzy,
- 3) zalecana lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 3 jak na rysunku planu,
- 4) zaleca się przeprowadzenie konkursów architektonicznych na poszczególne budynki lub kwartały zabudowy,
- 5) zaleca się przedłożenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla nowej zabudowy do opiniowania przez konserwatora zabytków,
- 6) zaleca się realizację przejazdów i przejść pieszych bramnych,
- 7) zaleca się łączenie parkingów podziemnych w obrębie terenu w system optymalizujący obsługę komunikacyjną i dostęp,
- 8) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno-inżynierskich oraz hydrogeologicznych,
- 9) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1175

1. **Numer terenu** : 002.

2. **Powierzchnia terenu** : 1,24 ha

3. **Przeznaczenie terenu** : M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33, w proporcji: usługi minimalnie 40% powierzchni użytkowej dla wszystkich kwartałów zabudowy łącznie.

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 kwartałach zabudowy nr IV, V, VI: funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru od strony terenów: ulicy Pożarniczej (003-KD80), ulicy Chmielnej (poza granicami planu), ulicy Motławskiej (poza granicami planu), ulicy Stągiewnej (poza granicami planu), przestrzeni publicznych,
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- 4) garaże boksowe,
- 5) parkingi kubaturowe w kondygnacji parteru od strony terenów: ulicy Pożarniczej (003-KD80), ulicy Chmielnej (poza granicami planu), ulicy Motławskiej (poza granicami planu), ulicy Stągiewnej (poza granicami planu), przestrzeni publicznych,
- 6) salony samochodowe (z serwisem),
- 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12, 14,
- 2) ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy w środkowej części kwartału zabudowy nr V i wschodniej części kwartału nr VI łączący teren ulicy Stągiewnej (poza granicami planu) z przestrzeniami publicznymi historycznych ulic Ciesielskiej i Basztowej,
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego obszaru, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1, 2 oraz obiektów chronionych, o których mowa w ust. 10 pkt. 3 a i ust. 16 pkt. 3 i 4,
- 4) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt.5,
- 5) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m² związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, w liniach kwartałów zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. e,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) w liniach kwartałów zabudowy: maksymalnie 100%,
 - b) w przestrzeniach publicznych: jak w ust. 17 pkt. 2, 3,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% działki budowlanej objętej inwestycją,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 3,0,
 - b) maksymalna: 6,5 z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 6,

5) wysokość zabudowy:

- a) dla kwartału zabudowy nr IV, minimalna: 23 m n.p.m., maksymalna: 33 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. f,
- b) dla kwartałów zabudowy nr V i VI minimalna: 18 m n.p.m., maksymalna: 33 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt. 9 lit. f,

6) inne gabaryty obiektów:

- a) minimalna głębokość traktu, poza którą można kształtować dziedziniec: dla kwartału zabudowy nr V: 8 m, dla kwartałów zabudowy nr IV, VI : 10 m,
- b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem pkt 1, 2, 4, 5, 6a,

7) formy zabudowy: śródmiejska, pierzejowa ciągła,

8) kształt dachu:

- a) stromy o kącie nachylenia połaci od 45° do 60°, z wykluczeniem dachów mansardowych; należy różnicować kąt nachylenia połaci dachów, ten sam kąt nachylenia połaci może występować w maksymalnie trzech sąsiadujących dachach,
- b) dopuszcza się inny kąt nachylenia dachu niż od 45° do 60° jeżeli wynika on z przesłanek historycznych,
- c) nad dziedzińcami, o których mowa w pkt. 9 lit. b: dachy jak w lit. a, b albo płaskie, które nie mogą wystawać powyżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z dziedzińcami,
- d) dla zabudowy, o której mowa w ust. 17 pkt 2: dachy płaskie, które nie mogą wystawać powyżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z tą zabudową.

9) inne:

- a) dla kwartału zabudowy nr VI układ dachu względem historycznej ulicy Ciesielskiej, ulicy Stągiewnej (poza granicami planu) szczytowy,
- b) dopuszcza się dziedzińce wewnątrz kwartałów zabudowy,
- c) linie kwartałów zabudowy oznaczone na rysunku planu, stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem litery e,
- d) poza liniami kwartałów zabudowy ustala się przestrzenie publiczne, które stanowią ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, itp.,
- e) linie kwartałów zabudowy odkryte podczas badań archeologicznych stają się obowiązującymi liniami zabudowy,
- f) dopuszcza się tę samą wysokość zabudowy jedynie dla zabudowy na trzech sąsiadujących ze sobą parcelach.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt. 2 lit.c.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Chmielnej (poza granicami planu), ulicy Pożarniczej (003-KD80), ulicy Motławskiej (poza granicami planu), ulicy Stągiewnej (poza granicami planu),
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0; maksymalnie - zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,

- 6) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną: 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: 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 ulicy Chmielnej (poza granicami planu), ulicy Pożarniczej (003-KD80), ulicy Motławskiej (poza granicami planu), ulicy Stągiewnej (poza granicami planu) 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,
 - e) zakaz stosowania podcieni poza dziedzińcami,
 - f) zakaz lokalizacji balkonów i wykuszy w elewacjach podłużnych budynków poza dziedzińcami,
 - g) 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) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy uczynić historyczne podziały na parcele oznaczone na rysunku planu,
 - i) w przypadku braku zabudowy na historycznej parceli w kwartale zabudowy należy zrealizować mur (z dopuszczeniem bram, wejść, wjazdów) o wysokości co najmniej 2,5 m i nie przekraczającej 5,0 m, zlokalizowany na obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt. 9 lit. e,
 - j) wyklucza się zakrycie przestrzeni (o której mowa w lit. i) 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 („Żołędź” ul. Basztowa 7, „Kamienny Niedźwiedź” ul. Basztowa 8) – istniejące fragmenty elewacji do zachowania, dopuszcza się nowe elementy odtwarzające historyczne gabaryty we współczesnych formach architektonicznych,
- b) wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
- c) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego,
- d) zachowanie i uczynienie historycznych nazw ulic (Ciesielska, Basztowa),
- e) zachowanie i uczynienie historycznych nazw istniejących spichlerzy i ich reliktyw („Steffen”, „Żołędź”, „Kamienny Niedźwiedź”, „Turek”),
- f) przywrócenie historycznych nazw nowym obiektom, wznoszonym w miejscu spichlerzy historycznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2 i przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 7 pkt. 9 lit. d:

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: jak w ust. 6 pkt. 4, 5,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem ogródków gastronomicznych,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. a i b,
 - a) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 3,
 - b) zakaz lokalizacji technicznych urządzeń gastronomicznych ;
- 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) przebudowa reliktyw 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) 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 pkt 2 do 5, ust. 7, 9, 10, 12, 16, 17.

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) relikty spichlerza „Turek” wraz z częścią podziemną przy ul. Motławskiej 2, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) spichlerz „Steffen” wraz z częścią podziemną przy ul. Chmielnej 111, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- 5) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek,
- 2) dopuszcza się zabudowę powyżej skrajni drogowej przestrzeni publicznej historycznej ulicy Basztowej, z zastrzeżeniem pkt. 3, 4,
- 3) przekrój pionowy sumy zabudowy, o której mowa w pkt. 2 nie może przekraczać 15% powierzchni jednej pierzei przestrzeni publicznej historycznej ulicy Basztowej,
- 4) ustala się podział zabudowy, o której mowa w pkt. 2 na nie mniej niż dwie części i nie więcej niż pięć części,
- 5) nad ogólnodostępnym ciągiem pieszym, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2 dopuszcza się zadaszenia lub zabudowę,
- 6) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 7) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego pod powierzchnią 100% działki budowlanej objętej inwestycją;
- 8) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, stacje pomp, skrzynki rozdzielcze, itp. należy wbudować w budynki lub realizować jako podziemne,
- 9) istniejącą stację transformatorową, zlokalizowaną na dz. nr 64/1 obręb 99 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 13.06.2013 r.), należy wbudować w budynek lub przenieść do kondygnacji podziemnej,
- 10) 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,
- 11) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m. ,
- 12) 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. 2 jak na rysunku planu,
- 5) zaleca się przeprowadzenie konkursów architektonicznych na poszczególne budynki lub kwartały zabudowy,
- 6) zaleca się przedłożenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla nowej zabudowy do opiniowania przez konserwatora zabytków,
- 7) zaleca się realizację przejazdów i i przejść pieszych bramnych,
- 8) zaleca się łączenie parkingów podziemnych w obrębie terenu w system optymalizujący obsługę komunikacyjną i dostęp,

- 9) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geologiczno-inżynierskich oraz hydrogeologicznych,
- 10) wysoki poziom wód gruntowych,

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1175

1. **Numer terenu** : 003.

2. **Powierzchnia terenu** : 0,09 ha.

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

4. **Parametry i wyposażenie** :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 18 m do 18,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** : poprzez skrzyżowanie z ulicą Chmielną 004-KD80.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: 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 i ucztyelnienia historyczne tory kolejowe wraz z obrotnicą,
 - 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 ucztyelnienie historycznej nazwy ulicy (Pożarnicza).

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 zastrzeżeniem lit a i b:
 - a) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 12 pkt. 1 i 2,
 - b) zakaz lokalizacji technicznych urządzeń gastronomicznych;
- 5) zieleni: 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.

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 .

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

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

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

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1175

1. Numer terenu : 004.

2. Powierzchnia terenu : 0,014 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,7 m do 10,2 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym : poprzez skrzyżowanie z ulicą 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, chodników z kostki brukowej i płyt kamiennych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) do zachowania i uczynienia historycznych torów kolejowych wraz z obrotnicą,
 - 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 zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 12 pkt. 1 i 2,
 - b) zakaz lokalizacji technicznych urządzeń gastronomicznych ;
- 5) zieleni: 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.

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 .

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

- 1) dopuszcza się parking podziemny;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój terenu ulicy bez różnicowania poziomów 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. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej 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);

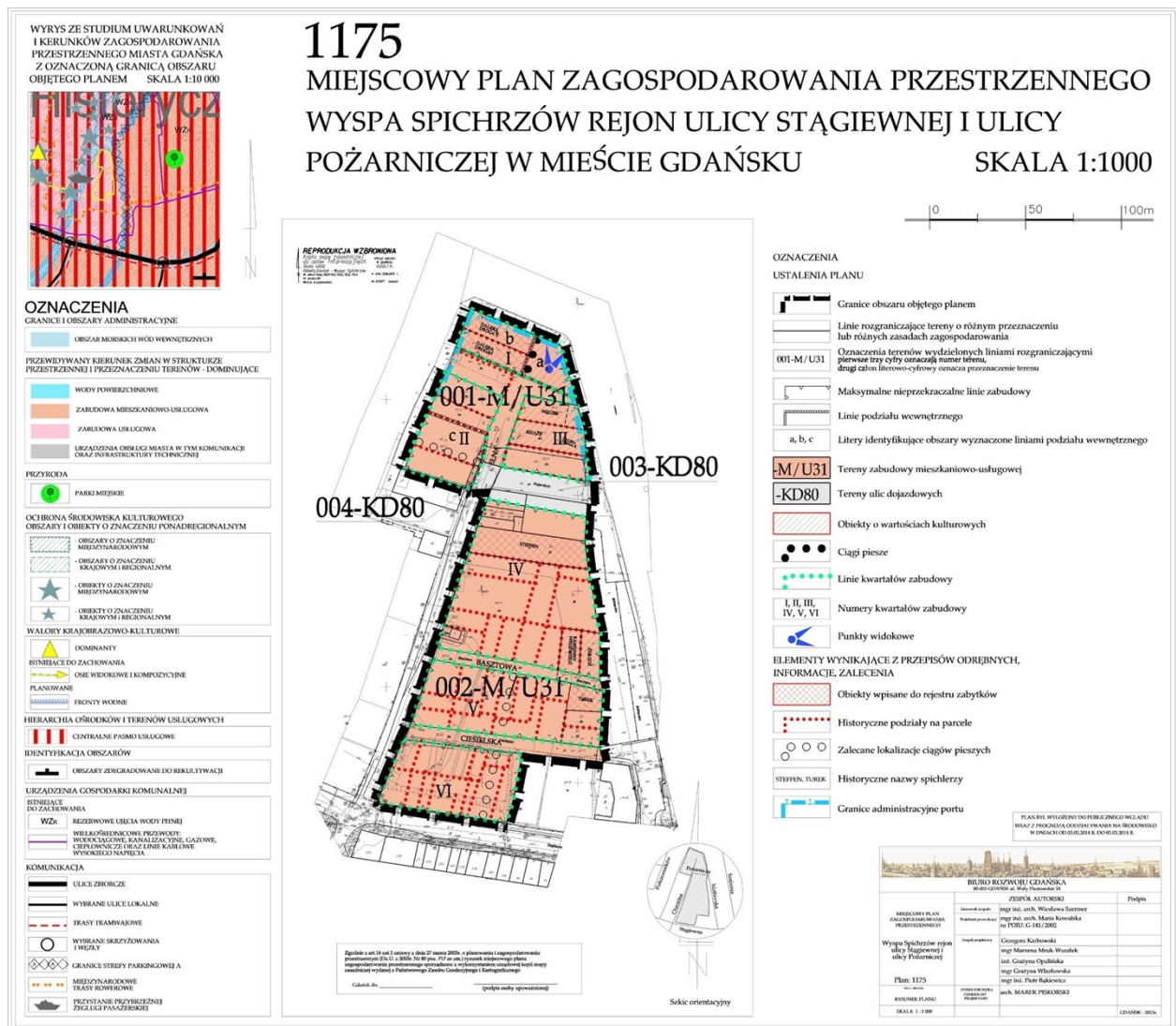
§ 12. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku, uchwała nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 147, poz. 2841 z 30.11.2010 r.).

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 12, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 Uchwały Nr L/1117/14 Rady Miasta
Gdańska z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy
Pożarniczej w mieście Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/1117/14 Rady Miasta
Gdańska z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy
Pożarniczej w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 03 lutego 2014 roku do 03 marca 2014 roku.

I. Pismem z dnia 05 lutego 2014 r. (data wpływu 06.03.2014 r.) Komisja Ładu Przestrzennego Rady Dzielnicy Śródmieście złożyła następujące uwagi:

- 1) W rzeczonym planie nie uwzględniono uwarunkowanego historycznie wskrzeszenia dawnego placu ciesielskiego pomiędzy ulicami Ciesielską i Basztową, gdzie niegdyś kupowano i przerabiano pnie drzew na maszty statków. Plac ten rozładuje ciasnotę ulic wyspy w tym rejonie i zapewni prawidłową koncepcję kompozycji przestrzennej i funkcjonalnej. Ponadto, stanie się on niezbędnym elementem przestrzeni publicznej, uwzględniającym dostęp do zlokalizowanych tu funkcji i zapewni prawidłowe funkcjonowanie ruchu pieszego. Zabudowa wokół tego placu winna uwzględniać wartości kulturowe obligujące odbudowę brył i fasad spichlerzy: „Turek”, „Jedność” i „Pokój” (od wschodu) i „Brakarz Śledzi” (od zachodu). Na postulowanym placu ciesielskim należałoby zlokalizować akcent rzeźbiarski nawiązujący do tożsamości tego miejsca. Zabudowa południowej i północnej pierzei placu powinna być współczesna, lecz harmonizująca z całością kompozycji plastycznej placu.
- 2) Zabudowa północnej pierzei ulicy Stągiewnej powinna realizować koncepcję przyjętą dla pierzei południowej. Ulica Stągiewna jest przedłużeniem Drogi Królewskiej, ulic Długiej i Długiego Targu, kończąc się obecnie na Baszcie Stągiewnej, przy moście nad Nową Motławą. Obie strony ulicy Stągiewnej powinny stanowić jednolitą kompozycję plastyczną.
- 3) Nie należy przekraczać wysokości dawnych budynków istniejących w tym rejonie przed 1945 r. maksymalna wysokość kalenic zabudowy przyjęta w planie (30 – 33 m n.p.m.) jest zdecydowanie za duża i przytłaczająca kompozycyjnie. Nie należy wzorować się na spichlerzu „Deo”, powstałym w czasie gdy osławiony baurat Kissling chciał rozbierać Stągwie Mleczne i zabudować ul. Długą kubistycznymi gmachami. Nad Starą Motławą winien dominować Żuraw a nie zabudowa tej części Wyspy Spichrzów.
- 4) Na obszarze objętym planem znajduje się 10, zachowanych częściowo, zabytkowych spichlerzy, które powinny zostać odbudowane.
- 5) Ponadto na ww. obszarze znajdowało się 5 spichlerzy, których walory architektoniczne kwalifikują je do odbudowy. Były to spichlerze: „Sarnia Głowa”, „Sokół”, „Król Dawid”, „Czerwony Spichrz” oraz „Brakarz Śledzi”.
- 6) Na Wyspie Spichrzów nigdy nie było balkonów i wykuszy (z wyjątkiem ulicy Stągiewnej) i nie należy takich elementów wprowadzać. Nie należy również we współczesnej zabudowie wprowadzać zakłócenia tradycyjnej atmosfery tego rejonu, będącej ważną częścią tożsamości Gdańska przyciągającą turystów.
- 7) Należy usprawnić komunikację promową w trójkącie Główne Miasto (Żuraw) – Ołowianka – Wyspa Spichrzów (Daleka Droga), poprzez regularnie kursujący prom.
- 8) Funkcja mieszkaniowa w tym rejonie powinna mieć charakter ekskluzywny (apartamenty, hotele).
- 9) W rejonie placu ciesielskiego mogłyby być organizowane okolicznościowe imprezy związane z tradycjami morskimi.

Stan zabudowy poszczególnych parceli cypla na przestrzeni wieków zmieniał się. Tak też było w przypadku tzw. „placu ciesielskiego”, o czym świadczą m.in. wyniki badań archeologicznych. W związku z powyższym projekt planu dopuszcza zabudowę na tym terenie. Nie wyklucza to jednak możliwości lokalizacji w tym miejscu placu oraz organizowania na nim imprez okolicznościowych związanych z tradycjami morskimi.

Ustalenie w projekcie planu tzw. „placu ciesielskiego” na twardo skutkowałoby obniżeniem wartości gruntu, ponieważ w planie obowiązującym nie jest on również wydzielony. Miasto będące właścicielem gruntów objętych projektem planu ma za zadanie prowadzenie takiej polityki, która przyniosłaby jak najwyższe korzyści ekonomiczne.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 2

Ustalenia projektu planu dotyczące m.in. parametrów urbanistycznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego pozwalają na realizację zabudowy zgodnej z przekazami historycznymi. Szczegółowe rozwiązania nowej zabudowy m.in. gabarytów, kształtu dachów, jak również usytuowania budynków na działkach zgodnie z wynikami badań archeologicznych będą uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie pozwolenia na budowę. Ustalenia planu nie wykluczają realizacji północnej pierzei ulicy Stągiewnej w nawiązaniu do zrealizowanej już pierzei południowej.

Uwaga bezprzedmiotowa

AD. 3

Zapisy projektu planu w zakresie wysokości nie przekraczającej wysokości istniejącego, historycznego spichlerza „Deo” wynikają z uzgodnień z PWKZ. Dodatkowo ustalenia projektu planu wymuszają zróżnicowanie wysokości zabudowy na poszczególnych parcelach historycznych. Również zalecenie nawiązania formami zabudowy, detalem i rozwiązaniami materiałowymi do tradycyjnych spichlerzy w nowej zabudowie wpłynie na zachowanie właściwego charakteru tej części wyspy.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 4,5

Ochrona obszarów zabytkowych nie polega wyłącznie na rekonstrukcji i realizacji zabudowy nawiązującej gabarytem/ kubaturą do tradycyjnej zabudowy - w tym wypadku spichrzowej - ale na poszukiwaniu nowoczesnych rozwiązań (planowany taras widokowy), które nawet jeśli będą kontrastem dla zabudowy historycznej, to jednocześnie mogą ją wyeksponować i nadać nowy wizerunek tej części Gdańska.

Realizacja nowoczesnej zabudowy pod względem architektonicznym a także funkcjonalnym w północnej części cypla, zharmonizowanej z otoczeniem, w dużym stopniu przyczyni się do poprawy postrzegania otoczenia bez uszczerbku dla krajobrazu kulturowego i jednocześnie podkreśli rangę zabytkowego fragmentu Gdańska oraz wprowadzi „nową jakość” tkanki miejskiej. Elementami wyjściowymi przy opracowywaniu projektu planu były m.in. „Studium konserwatorsko – urbanistyczne WYSPA SPICHRZÓW w Gdańsku” (Gdańsk maj 1996r.), uwarunkowania historyczne oraz wytyczne konserwatorskie.

Restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych podlega przepisom odrębnym, do których ustalenia planu odsyłają w ust. 16 kart terenu. Obiekty o wartościach kulturowych oraz istniejące relikty spichlerzy są chronione (ust.10 pkt 3). Ponadto należy dodać, że wszelkie decyzje dotyczące zakresu i sposobu odbudowy spichlerzy leżą w kompetencjach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 6

W projekcie planu wykluczono stosowanie balkonów i wykuszy w kwartałach I i II. Ze względu na występowanie w budynkach historycznych spichlerzy form przypominających balkony i wykusze, w kwartałach zabudowy nr III, IV, V i VI dopuszczono: 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.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 7

Nie dotyczy obszaru planu ani problematyki planowania przestrzennego.

Uwaga bezprzedmiotowa

AD. 8

Intencją planu jest umożliwienie realizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, o bardzo wysokim standardzie. Zabudowy, która poprzez swój wyraz przestrzenny stanie się wizytówką Gdańska. Ustalenia projektu planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proporcjach ustalonych zapisami. Plan miejscowy, poruszając się w granicach prawa, ma za zadanie ustalić przeznaczenie terenu oraz parametry graniczne dla przyjętej na danym terenie zabudowy. Nie ma narzędzia prawnego, które wymusiłoby realizację obiektów ekskluzywnych oraz apartamentów mieszkalnych.

Uwaga bezprzedmiotowa

II. Pismem z dnia 17 marca 2014 r. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku złożyło następujące uwagi:

- 10) Sprzeczność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska, co narusza ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 11) Dopuszczenie wznoszenia budynków o kubaturze i wysokości niepotwierdzonej źródłami historycznymi.
- 12) Brak wymogu obligatoryjnej rekonstrukcji części zespołu budowli zniszczonych w wyniku drugiej wojny światowej w odniesieniu do zewnętrznej historycznej formy co ogranicza możliwości przywrócenia historycznej sylwety.
- 13) Dopuszczenie stosowania dachów płaskich, wykuszy i balkonów.
- 14) Zbyt wielka wysokość zabudowy w kwartale zabudowy nr I w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, która uniemożliwia ekspozycję czterech górnych kondygnacji spichlerzy Daleka Droga.
- 15) Brak wymogu przywrócenia historycznych kartuszy.

AD. 10

W rozdziale 14.4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska pt. „Ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego” zawarte jest stwierdzenie, że „szczegółowe zasady polityki ochrony będą weryfikowane i konkretyzowane przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Celem przeciwdziałania degradacji obszarów miejskich jest przekształcenie ich w bezpieczne i atrakcyjne inwestycyjnie tereny miejskie.” Cel ten – na północnym cyplu Wyspy Spichrzów - można osiągnąć dzięki rewaloryzacji budynków o wartościach kulturowych lub wpisanych do rejestru zabytków, w tym adaptacji budynków (pkt 1 tabeli 1 w ww. rozdziale Studium).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń ww. Studium, uchwalonego przez Radę Miasta Gdańska 20 grudnia 2007r. (art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) a także przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 18 i 19) ponieważ uwzględnia postulaty ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazu historycznego poprzez:

- wprowadzenie zapisów mających na celu ochronę dziedzictwa kulturowego,
- ustalenie parametrów zabudowy dotyczących wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz kształtu dachów, które chronią historyczny układ przestrzenny oraz skalę zabudowy,

- zachowanie historycznego przebiegu ulic, a także kontynuację charakterystycznej dla Wyspy Spichrzów struktury urbanistycznej, a także ochronę historycznych podziałów na parcele,
- umożliwienie schowania/maskowania elementów dysharmonizujących (m.in. istniejąca stacja transformatorowa) oraz ochronę historycznych panoram poprzez określenie m.in. maksymalnych wysokości planowanej zabudowy nawiązującej do dawnej zabudowy spichrzowej,
- zakaz lokalizacji: reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia (z dopuszczeniem lokalizacji szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu), masztów i wież telefonii komórkowej,
- dopuszczenie w terenach drogowych tradycyjnych słupów ogłoszeniowych, które będą rzutować na poprawę i ochronę krajobrazu historycznego.

Restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych podlega przepisom odrębnym, do których ustalenia planu odsyłają w ust. 16 kart terenu. Obiekty o wartościach kulturowych oraz istniejące relikty spichlerzy są chronione (ust.10 pkt 3). Wszelkie prace ziemne i hydrotechniczne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, a realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego.

Ponadto w projekcie planu ustala się uczytelnienie historycznych podziałów na parcele poprzez ich odwzorowanie w elewacjach. Nowa architektura będzie zatem dostosowana do historycznej kompozycji architektonicznej.

Uwaga bezprzedmiotowa

AD. 11,14

Maksymalna wysokość ustalona na poziomie 33 m n.p.m., dopuszczona w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w kwartale zabudowy nr I, wynikała z przeprowadzenia licznych analiz materiałów historycznych oraz zgody na jej wprowadzenie uzyskanej po wielokrotnych konsultacjach ze służbami konserwatorskimi. Wysokość spichlerzy „Daleka Droga” nie przekraczała wysokości 20 m, więc każda zabudowa o wysokości bezwzględnej równej lub większej niż 23 m n.p.m. (rzędna terenu przy tych spichlerzach 2,9 m n.p.m.) zasłoni widok na nie od strony ulicy Szafarnia. Na zdjęciach przedwojennych publikowanych w książce pt. „Gdańsk na fotografii lotniczej z okresu międzywojennego” widać, że od strony Nowej Motławy największą wysokość osiągają spichlerze „Czerwony Spichrz”, „Książę” i „Węgier”. Potwierdza to również opracowanie „Studium konserwatorsko – urbanistyczne WYSPA SPICHRZÓW w Gdańsku” (Gdańsk, maj 1996 r.) autorstwa Grzegorza Sulikowskiego. Od strony Szafarni spichlerze te zasłaniały widok na cztery górne kondygnacje „Dalekiej Drogi”. Zdjęcia lotnicze pokazują również to, że spichlerze „Daleka Droga” były obiektami czterokondygnacyjnymi. Postrzeganie sylwety cypla północnego Wyspy Spichrzów od strony Szafarni jest płynne i zmienia się w trakcie przemieszczania w kierunku północnym. Po dotarciu w okolice Mostu Kamieniarskiego otwiera się widok na ww. spichlerze a także na zabudowę zlokalizowaną przy Długim Pobrzeżu.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 12

Jednym z ważnych elementów sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest przywrócenie dawnego charakteru tej części miasta, przede wszystkim uwzględnienie historycznych uwarunkowań w powiązaniu z duchem współczesności i jednocześnie zatrzymanie postępującego procesu degradacji przestrzeni oraz udostępnienie jej mieszkańcom oraz turystom. Wprowadzenie nowej zabudowy o wysokim standardzie da impuls rozwojowy nie tylko dla obszaru Wyspy Spichrzów ale również dla sąsiednich terenów.

Planowana zabudowa w granicach opracowania (poza nielicznymi miejscami) zgodnie z ustaleniami projektu planu dotyczącymi m.in. parametrów urbanistycznych oraz ochrony dziedzictwa kulturowego będzie nawiązywać formą do zabudowy spichrzowej. Istniejące ulice i planowane ciągi komunikacyjne przebiegają po śladzie historycznych ulic.

Ochrona obszarów zabytkowych nie polega wyłącznie na realizacji zabudowy nawiązującej gabarytem/kubaturą do tradycyjnej zabudowy - w tym wypadku spichrzowej - ale na poszukiwaniu nowoczesnych rozwiązań (planowany punkt widokowy), które nawet jeśli będą kontrastem dla zabudowy historycznej, to jednocześnie mogą ją wyeksponować i nadać nowy wizerunek tej części Gdańska.

O ostatecznej formie planowanej zabudowy i rodzaju materiałów (np. pokryć dachowych) zadecyduje m.in. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, którego stanowisko w tym przypadku jest decydujące, ponieważ przedmiotowy teren objęty jest granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Miasta Gdańska oraz stanowi fragment obszaru uznanego za pomnik historii.

Należy dodać, że elementami wyjściowymi przy opracowywaniu projektu planu były m.in. „Studium konserwatorsko – urbanistyczne WYSPA SPICHRZÓW w Gdańsku” (Gdańsk maj 1996 r.), uwarunkowania historyczne oraz wytyczne konserwatorskie.

Wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty o wartościach kulturowych są chronione poprzez odpowiednie zapisy uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 13

W projekcie planu wykluczono stosowanie balkonów i wykuszy w kwartałach I i II. Ze względu na występowanie w budynkach historycznych spichlerzy form przypominających balkony i wykusze, w kwartałach zabudowy nr III, IV, V i VI dopuszczono: 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.

Projekt planu w kwartale zabudowy nr I ustala kształt dachu dowolny z wyłączeniem dachów mansardowych, co nie jest jednoznaczne z ustaleniem dachu płaskiego.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, dachy płaskie mogą być realizowane nad dziedzińcami wewnętrznymi kwartałów zabudowy nr II do VI pod warunkiem, że nie będą wystawać powyżej najniższego kosza lub okapu dachów sąsiadujących z dziedzińcami. Dodatkowo należy przypomnieć, że ww. zapisy uzyskały aprobatę PWKZ, co zostało potwierdzone stosownym postanowieniem w trakcie przeprowadzania procedury uzgadniania projektu planu.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 15

W projekcie planu znajdują się zapisy nakazujące zachowanie i ucytelnienie historycznych nazw istniejących spichlerzy i ich reliktów. Szczegóły dotyczące sposobu umieszczania nazw i kartuszy zawierających historyczne nazwy dawnych spichlerzy, na elewacjach budynków przewidzianych do odbudowy, będą określone na etapie uzgodnienia projektu technicznego przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy dodać, że na przestrzeni wieków nazwy poszczególnych spichlerzy zmieniały się.

Uwaga nieuwzględniona

Załącznik Nr 3 do do Uchwały Nr L/1117/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej 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 ulicy Pożarniczej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem – 50 m,
2. Karta terenu nr 004-KD80, teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Chmielnej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem – 15 m,

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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