

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK ŚRÓDMIEŚCIE REJON GŁÓWNEGO MIASTA NR 1110

1. NUMER TERENU 003

2. POWIERZCHNIA 0,2903 ha

3. FUNKCJE LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ

31	Strefa mieszana - funkcje usługowo-mieszkaniowe: - obiekty usługowe, - budynki usługowo-mieszkalne, - budynki mieszkalne,.
-----------	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

Na terenie strefy nie dopuszcza się lokalizacji garaży boksowych

Wylacza się wszelkie rodzaje budownictwa mieszkaniowego poza wielorodzinnym i kamieniczkami

5. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZONYCH W STREFIE

Nie występują

6. WARUNKI URBANISTYCZNE

Intensywność zabudowy

Określają poniższe ustalenia dotyczące: dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy wyznaczonej obligatoryjnymi liniami zabudowy.

Zasady podziału terenu

- Ustala się wydzielenia pod nowoprojektowaną zabudowę według historycznych podziałów parcelacyjnych lub ich wielokrotności (historyczne podziały parcelacyjne jak na rysunku planu).

- Nowe podziały parcelacyjne tam gdzie jest to możliwe muszą nawiązywać do podziałów historycznych lub stanowić wielokrotność tych podziałów.

Udział powierzchni zabudowanej

- wyznaczają linie istniejącej zabudowy oraz dla nowej zabudowy obligatoryjne linie zabudowy.

Dopuszczalna wysokość zabudowy

- dla istniejącej zabudowy - wg stanu istniejącego,

- przy rekonstrukcji - na podstawie badań historycznych,

- dla nowoprojektowanej zabudowy: kamieniczkowej, nie będącej rekonstrukcją historycznej zabudowy, wysokość zabudowy na podstawie badań historycznych lub musi nawiązywać do sąsiedniej zabudowy kamieniczkowej nie mogąc przekroczyć wysokości najwyższej istniejącej kamieniczki w kwartale.

Dla nowoprojektowanej zabudowy dopuszcza się łączenie funkcjonalne kamieniczek ale nie więcej niż trzech, nie dotyczy parkingów pod kamieniczkami. Należy przy łączeniu zachować przestrzenne podziały wewnątrz nawiązujące do granic historycznych parceli.

Obiekty do likwidacji jak na rysunku planu.

LINIE ZABUDOWY WYSTĘPUJĄCE W OBRĘBIE STREFY

Obligatoryjne linie zabudowy - Linia kwartału zabudowy pokrywająca się z linią istniejącej zabudowy stanowi obligatoryjną linię zabudowy. Obligatoryjność linii zabudowy nie będącej linią kwartału zabudowy jest zniesiona w przypadku kiedy badania archeologiczne wykażą że jej przebieg odbiega od linii pozostałości murów historycznej zabudowy. Obrys pozostałości historycznych murów staje się obligatoryjną linią zabudowy za wyjątkiem kiedy wartość odkrytej substancji zabytkowej lub jej stan techniczny uniemożliwiają budowę na tej linii. W tym przypadku należy dokonać stosownego do sytuacji przesunięcia linii zabudowy.

Teren strefy poza linią kwartału zabudowy stanowi przestrzeń publiczną

Linie istniejącej zabudowy:

- przebiegające w obrysie istniejącej zabudowy - do zachowania.

Istniejące linie zabudowy od strony ulicy stanowią zarazem jej linię regulacyjną.

7. UDOGODNIENIA URBANISTYCZNE

Nie ustala się.

8. PARKINGI

Dla projektowanej zabudowy minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni usług i jedno miejsce na mieszkanie.

W przypadku kiedy z powodów technicznych lub innych nie można miejsc parkingowych zapewnić na terenie nieruchomości należy wykazać się prawem własności do odpowiedniej liczby miejsc w parkingach kubaturowych na terenie Śródmieścia. Miejsce parkingowe w parkingach kubaturowych może posłużyć tylko raz do spełnienia wymagań wskaźnikowych planu.

9. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

Drogi

- teren strefy obsługują ulice-oznaczone na rysunku planu

Woda

- z sieci miejskiej ulicznej

Elektryczność

- z sieci elektroenergetycznej

Gaz

- z sieci gazowej niskiego ciśnienia

Zaopatrzenie w ciepło

- z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych źródeł energii.

Ścieki

- sanitarne i wody opadowe - do miejskich sieci ulicznych kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Gospodarka odpadami stałymi

- odpady komunalne - wywóz na miejskie składowisko, Odpady wtórne - gromadzenie w ruchomych pojemnikach i wywóz do zakładów utylizacyjnych.

Zasady lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, stacje pomp, skrzynki rozdzielcze itp. należy wbudować w budynki.

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK ŚRÓDMIEŚCIE REJON GŁÓWNEGO MIASTA NR 1110

1. NUMER TERENU 003

2. POWIERZCHNIA 0,2903 ha

3. FUNKCJE LUB STREFY Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ

31	Strefa mieszana - funkcje usługowo-mieszkaniowe: - obiekty usługowe, - budynki usługowo-mieszkalne, - budynki mieszkalne.
-----------	--

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

Na terenie strefy nie dopuszcza się lokalizacji garaży boksowych

Wyłącza się wszelkie rodzaje budownictwa mieszkaniowego poza wielorodzinnym i kamieniczkami

5. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZONYCH W STREFIE

Nie występują

6. WARUNKI URBANISTYCZNE

Intensywność zabudowy

Określają poniższe ustalenia dotyczące: dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy wyznaczonej obligatoryjnymi liniami zabudowy.

Zasady podziału terenu

- Ustala się wydzielenia pod nowoprojektowaną zabudowę według historycznych podziałów parcelacyjnych lub ich wielokrotności (historyczne podziały parcelacyjne jak na rysunku planu).

- Nowe podziały parcelacyjne tam gdzie jest to możliwe muszą nawiązywać do podziałów historycznych lub stanowić wielokrotność tych podziałów.

Udział powierzchni zabudowanej

- wyznaczają linie istniejącej zabudowy oraz dla nowej zabudowy obligatoryjne linie zabudowy.

Dopuszczalna wysokość zabudowy

- dla istniejącej zabudowy - wg stanu istniejącego,

- przy rekonstrukcji - na podstawie badań historycznych,

- dla nowoprojektowanej zabudowy kamieniczkowej, nie będącej rekonstrukcją historycznej zabudowy, wysokość zabudowy na podstawie badań historycznych lub musi nawiązywać do sąsiedniej zabudowy kamieniczkowej nie mogąc przekroczyć wysokości najwyższej istniejącej kamieniczki w kwartale.

Dla nowoprojektowanej zabudowy dopuszcza się łączenie funkcjonalne kamieniczek ale nie więcej niż trzech, nie dotyczy parkingów pod kamieniczkami. Należy przy łączeniu zachować przestrzenne podziały wewnątrz nawiązujące do granic historycznych parceli.

Obiekty do likwidacji jak na rysunku planu.

LINIE ZABUDOWY WYSTĘPUJĄCE W OBRĘBIE STREFY

Obligatoryjne linie zabudowy - Linia kwartału zabudowy pokrywająca się z linią istniejącej zabudowy stanowi obligatoryjną linię zabudowy. Obligatoryjność linii zabudowy nie będącej linią kwartału zabudowy jest zniesiona w przypadku kiedy badania archeologiczne wykazały że jej przebieg odbiega od linii pozostałości murów historycznej zabudowy. Obrys pozostałości historycznych murów staje się obligatoryjną linią zabudowy za wyjątkiem kiedy wartość odkrytej substancji zabytkowej lub jej stan techniczny uniemożliwiają budowę na tej linii. W tym przypadku należy dokonać stosownego do sytuacji przesunięcia linii zabudowy.

Teren strefy poza linią kwartału zabudowy stanowi przestrzeń publiczną

Linie istniejącej zabudowy:

- przebiegające w obrębie istniejącej zabudowy - do zachowania.

Istniejące linie zabudowy od strony ulicy stanowią zarazem jej linię regulacyjną.

7. UDOGODNIENIA URBANISTYCZNE

Nie ustala się.

8. PARKINGI

Dla projektowanej zabudowy minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni usług i jedno miejsce na mieszkanie.

W przypadku kiedy z powodów technicznych lub innych nie można miejsc parkingowych zapewnić na terenie nieruchomości należy wykazać się prawem własności do odpowiedniej liczby miejsc w parkingach kubaturowych na terenie Śródmieścia. Miejsce parkingowe w parkingach kubaturowych może posłużyć tylko raz do spełnienia wymagań wskaźnikowych planu.

9. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

Drogi

- teren strefy obsługują ulice oznaczone na rysunku planu

Woda

- z sieci miejskiej ulicznej

Elektryczność

- z sieci elektroenergetycznej

Gaz

- z sieci gazowej niskiego ciśnienia

Zaopatrzenie w ciepło

- z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych źródeł energii.

Ścieki

- sanitarne i wody opadowe - do miejskich sieci ulicznych kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Gospodarka odpadami stałymi

- odpady komunalne - wywóz na miejskie składowisko. Odpady wtórne - gromadzenie w ruchomych pojemnikach i wywóz do zakładów utylizacyjnych.

Zasady lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, stacje pomp, skrzynki rozdzielcze itp. należy wbudować w budynki.

10. WARUNKI KONSERWATORSKIE

10.1. WARUNKI KONSERWATORSKIE DOTYCZĄCE ZAKRESU OCHRONY ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW

1. Wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (np: pod fundamenty, piwnice, parkingi podziemne) wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych. Pozostałe prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
2. Relikty dawnej zabudowy, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować.
3. Obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego
Zakres ochrony: pełna ochrona.
4. Obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych znajdujące się w strefie objęte są ochroną konserwatorską
Zakres ochrony: zachowanie historycznej, istniejącej, autentycznej substancji zabytkowej, historycznej formy budynków i wystroju elewacji, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, tradycyjnych materiałów oraz autentycznych elementów wyposażenia i wystroju wnętrz.

10.2. WARUNKI KONSERWATORSKIE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ELEMENTÓW STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

1. Jeżeli wyniki badań historycznych uzasadniają rekonstrukcję staje się ona obligatoryjna.
2. Zasady kształtowania zabudowy nowoprojektowanej
- przy rekonstrukcji – wg badań historycznych.
- w zabudowie nowoprojektowanej nie będącej rekonstrukcją zabudowy historycznej - w oparciu o analizę historyczno – architektoniczną miejsca, należy zastosować zgodną z tradycją strukturę, skalę i proporcje architektoniczne bryły oraz kompozycję, materiały i detale elewacji, w tym: wysokość wg ustaleń p. 6, szerokości frontów budynków lub ich ryzalitów oznaczonych na rysunku planu, kąt nachylenia połaci dachowej min. 40°, historyczny kierunek przebiegu kalenicy.
3. Elementy średniowiecznej fortyfikacji
Do rekonstrukcji i rewitalizacji elementy fortyfikacji jak: mury, bramy i baszty. Na podstawie wyników badań archeologicznych i historyczno-architektonicznych wymagana jest koncepcja zagospodarowania (wraz z sylwetą) zespołu fortyfikacji na odcinku od Baszty Jacek do teatru. Rekonstrukcja muru w jego historycznej linii i kształcie zgodnym z średniowieczną tradycją wg przekazów historycznych.
4. Elementy małej architektury
- należy projektować w harmonii z historycznym otoczeniem.

11. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

Na cele terenów zielonych przeznacza się minimum 35 % terenu niezabudowanego pomiędzy liniami zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy.
Wymagane zapewnienie warunków akustycznych jak dla terenów mieszkaniowych.
Zrzut wód opadowych do cieków wodnych po podczyszczeniu.

12. OBSZARY ZAGROŻEN

Posadowienie obiektów na fundamentach wymaga przeprowadzenia badań hydrogeologicznych na podstawie założonego monitoringu wahań poziomu zwierciadła wód podziemnych.

13. ZASADY UŻYTKOWANIA, TYMCZASOWEGO

Nie ustala się

14. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Nie ustala się

15. STAWKA PROCENTOWA

0 %

16. ZACHĘTY DLA INWESTORÓW

Nie ustala się

17. INNE ZAPISY

- 17.1. Inne zapisy stanowiące:
Architektura obiektów budowlanych musi być wysokiej jakości stosownie do rangi Głównego Miasta. Wybrane projekty architektoniczne Zarząd Miasta może poddać ocenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
Nie dopuszcza się lokalizacji i instalowania reklam poza tradycyjnymi sztyldami i tablicami informującymi o prowadzonej działalności w miejscu jej prowadzenia.
- 17.2. Inne zapisy pomocnicze (nie będące podstawą decyzji administracyjnych)
- nie ustala się
- 17.3. Informacje o obiektach i terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:
 1. Konieczność uwzględnienia wytycznych konserwatorskich wynikająca z faktu że teren strefy stanowi fragment obszaru wpisanego decyzją nr 8 z dnia 11 X 1947 r. do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Miasta Gdańska, a także stanowi fragment obszaru objętego decyzją Prezydenta RP uznanego jako pomnik historii (Zarządzenie Prezydenta RP z dnia 08 IX 1994 r.), oraz stanowi fragment obszaru objętego strefą ochrony archeologicznej.
 2. Obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego:
 - Mury obronne - decyzja nr 74 z dnia 18.12.1959 r.,
 - Baszta na Podmurzu - decyzja nr 261 z dnia 29.04.1968 r.,
 - Baszta Jacek - decyzja nr 294 z dnia 24.02.1967 r.