



URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

WUiA-II.6727.4481.2016.MW.331419

Gdańsk, 2016-12-06



Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
Samorządowy Zakład Budżetowy
ul. Cygańska Góra 1
Gdańsk

Dotyczy pisma nr: TP-3655/2016/RK

WYPIS I WYRYS Z PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r., poz. 199/ Urząd Miejski w Gdańsku, Referat Planów i Marketingu Wydziału Urbanistyki i Architektury, odpowiadając na pismo z dnia 30 listopada 2016 r. informuje, że:
działka **nr 187 obręb 100**, zlokalizowana w Gdańsku, znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:

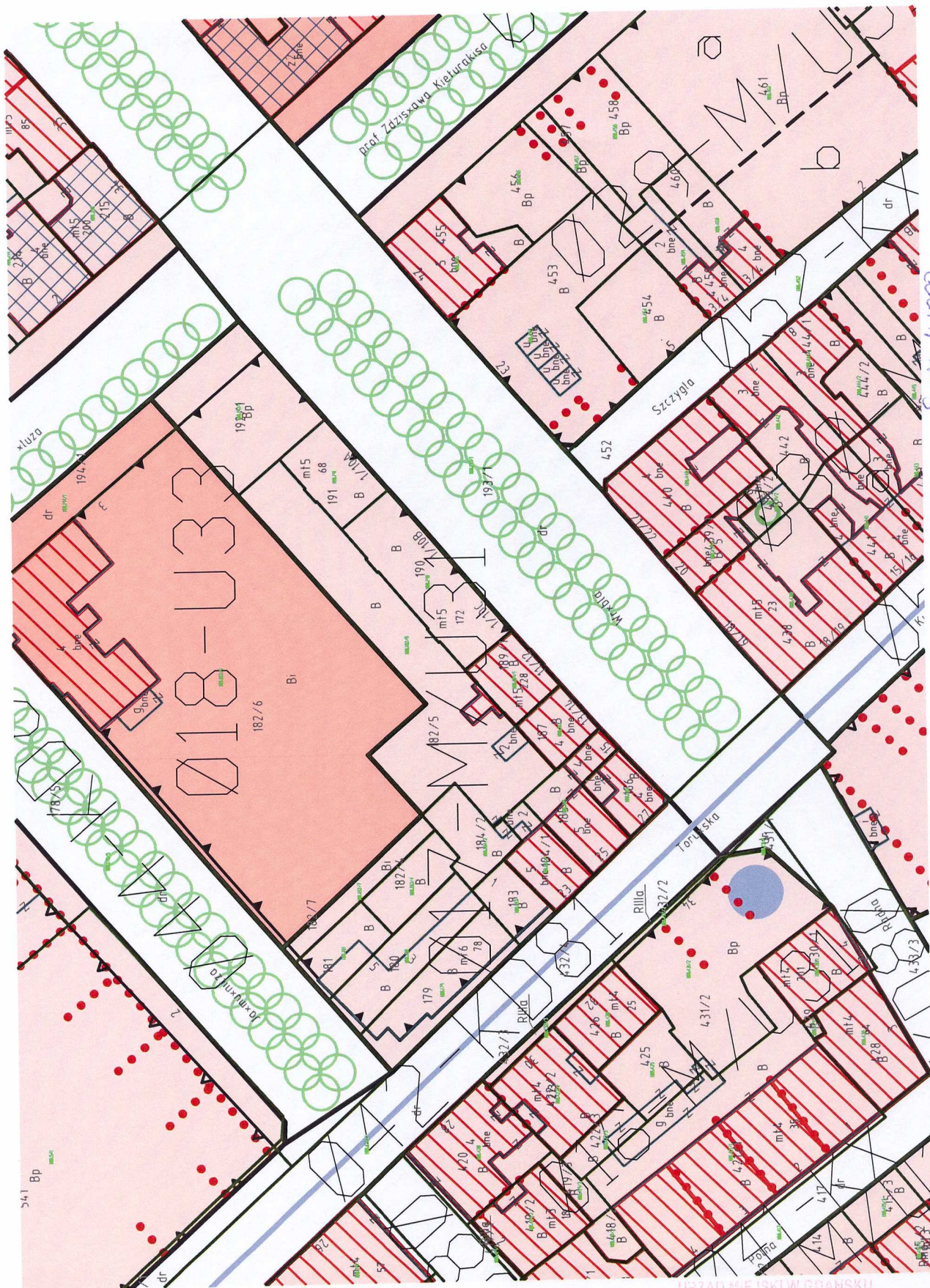
017-M/U31 **teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej** zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33

w obecnie obowiązującym **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku (MPZP nr 1124)** zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LII/1775/06 z dnia 29 czerwca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego nr 97 z dnia 15 września 2006 poz. 2010).

Otrzymują:  adresat
- a/a WUiA
- a/a MW

KIEROWNIK REFERATU PLANÓW
I MARKETINGU

Barbara Szczerbowska



Scale 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ŚRÓDMIEŚCIE - REJON DOLNEGO MIASTA

CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

USTALENIA PLANU

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
001-M/U31	OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI PIERWSZE TRZY CYFRY OZNACZAJĄ KOLEJNY NUMER TERENU DRUGI CZŁON LITEROWO - CYFROWY OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU
-M/U31	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
-U33	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-ZP62	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-KD80	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
-KD81	TERENY ULIC LOKALNYCH
-KD83	TERENY ULIC GŁÓWNYCH, ULIC GŁÓWNYCH PRZYSPIESZONYCH
-KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-KX	TERENY WYDZIELONYCH CIĄGÓW PIESZYCH, PIESZO - JEZDNYCH, PIESZO - ROWEROWYCH, ULIC O RÓWNOPRAWNYM RUCHU PIESZYM, ROWEROWYM I KOŁOWYM
	OBIEKTY DO REKOMPOZYCJI
	OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
a, b, c	LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	DOMINANTY KOMPOZYCYJNE
	OSIE WIDOKOWE
	SZPALER ZIELENI WYSOKIEJ
	ZIELEŃ DO ZACHOWANIA, WPROWADZENIA, PIELĘGNACJI

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

	ZALECANE LOKALIZACJE CIĄGÓW PIESZYCH
	ZALECANE LOKALIZACJE ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	HISTORYCZNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI
	PRZEJAZD POD WIADUKTEM
	KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI

**UCHWAŁA NR LII/1775/06
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 29 czerwca 2006 roku**

(Dz. Urz. Woj. Pom Nr 97 z dnia 15 września 2006 poz. 2010)

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Śródmieście – rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 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), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (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 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

uchwala się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1124) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar 28,58 ha, ograniczony:

- 1) od zachodu i północnego - zachodu: rzeką Nową Motławą,
 - 2) od północy - odcinkami ulic: Podwała Przedmiejskiego i Łąkowej oraz ulicą Chłodną,
 - 3) od południowego – wschodu i południa: ulicami Reduta Dzik, Reduta Miś, Reduta Wyskok, Kurza, Radna, Zielona i Redutą Wilk,
- 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 po obrysie, z wyłączeniem:
- a) powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy) oraz
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz)
- do powierzchni działki,
- 3) 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 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,
- 4) typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).
Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 6) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
- a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,
- 7) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,
- 8) dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- a) połaci 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.
- Za dach stromy uważa się również dach 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) rekompozycja – przywrócenie zespołowi zabudowy lub pojedynczemu budynkowi właściwych walorów kompozycyjnych, które zostały z czasem zagubione lub nadaniu nowych walorów, których zespół lub budynek dotychczas nie posiadał. Dotyczy korekty stanu zabudowy, budynków i użytkowania terenów w tym uporządkowania ich gabarytów, detali, akcentów architektonicznych, urbanistycznych, itp.

§ 3

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

- MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej:** domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe na jednej działce
- M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** – domy mieszkalne do 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej
- M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** – wszystkie formy
- MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej.

W terenach mieszkaniowych MN21, M22, M23 i MW24 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) dysponujących 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.

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego,
- 2) stacji paliw,
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające wybrane tereny mieszkaniowe: MN21, M22 lub M23 i usługowe: U33. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

ZP62 tereny zieleni urządzonej – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

KD80 tereny ulic dojazdowych

KD81 tereny ulic lokalnych

KD83 tereny ulic głównych, ulic głównych przyspieszonych

KDW tereny dróg wewnętrznych

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

Na ww. terenach transportu drogowego, 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 zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy.

§ 5

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych Strefa B	Uwagi
			Obszar intensywniej zabudowy śródmiejskiej Strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1)	Budynki jednorodzinne	1 mieszkanie	1 ± 10%	

2)	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1	
3)	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	1,2 ± 10%	
4)	Hotele, pensjonaty	10 łózek	MAX 6	
5)	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	MAX 1,3	
6)	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ² , domy towarowe wielokondygn.	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX 25	
7)	Targowiska, hale targowe	1000 m ² pow. całkowitej	MAX 25	
8)	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MAX 24	
9)	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 30	
10)	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 30	
11)	Kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 6	
12)	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 8	
13)	Hale widowiskowe i widowiskowo – sportowe	100 miejsc siedzących	MAX 16	
14)	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 20	
15)	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pom. do nauczania	MAX 1,5	
16)	Szkoły średnie	1 pom. do nauczania	MAX 1,5	
17)	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 3	
18)	Szpital, kliniki	10 łózek	MAX 6	
19)	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	MAX 2	nie prowadzące handlu detal.
20)	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych	MAX 20	
21)	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2	
22)	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MAX 2 *	* stan. dla oczekujących
23)	Baseny, siłownie Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 10	
24)	Korty tenisowe /bez miejsc dla widzów/	1 kort	MAX 2	

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

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 58 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 058.
- 1.2 Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIE – REJON DOLNEGO MIASTA CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

1. NUMER 017

2. POWIERZCHNIA 0,42 ha

3. PRZEZNACZENIE

M/U31

teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) garaże boksowe,
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) serwisy samochodowe,
- 5) usługi powyżej drugiej kondygnacji w istniejącej zabudowie, za wyjątkiem funkcji hotelowej

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w pkt 7

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady o których mowa w punktach 7, 10, 11, 14,
- 2) w nowoprojektowanej zabudowie od strony ul. Jałmużniczej (044-KD81) i Śluza (056-KD81) należy wykonać przejazd bramowy umożliwiający dojazd do wnętrza kwartału

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca w liniach rozgraniczających teren 032-KD81 (ulica Wróble) - jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca w odległości 7,1 m od linii rozgraniczającej teren 056-KD81 (ulica Śluza) – jak na rysunku planu,
 - c) obowiązująca biegnąca po południowo – zachodniej elewacji budynku przy ul. Toruńska 21, w odległości minimalnej: 1,7 m, maksymalnej: 6,2 m od linii rozgraniczającej teren 042-KD81 (ulica Toruńska) - jak na rysunku planu,
 - d) obowiązująca biegnąca po północno - zachodniej elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Toruńska 21, w odległości minimalnej: 1,1 m, maksymalnej: 1,9 m od linii rozgraniczającej teren 044-KD81 (ulica Jałmużnicza) - jak na rysunku planu,
 - e) obowiązująca w odległości 1,3 m od linii rozgraniczającej teren 044-KD81 (ulica Jałmużnicza) – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie:
 - a) w przypadku parkingu, o którym mowa w pkt. 18.1 – 100%,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 60%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,5,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna:
 - dla parkingu: nie ustala się,
 - dla pozostałej zabudowy: 15 m,
 - b) maksymalna: 18 m,
- 6) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska, pierzejowa. Wzdłuż ulicy Wróblej (033-KD81) zabudowa na minimum 80% pierzei,
- 7) kształt dachu:
 - a) od strony ulicy: mansardowy o nachyleniu połaci dolnej 50-75°, górnej 20-35° lub stromy jednopołaciowy 45-60°,
 - b) od wnętrza kwartału – dowolny,
 - c) układ dachów względem ulicy – kalenicowy

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulic: Jałmużniczej (044-KD81), Toruńskiej (042-KD81), Wróblej (032-KD81) i Śluzy (056-KD81),
- 2) parkingi do realizacji na terenie inwestycji – zgodnie z § 5 uchwały,
- 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,
- 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 archeologicznej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) nowe budynki wznoszone wzdłuż pierzei ulicznych w typie zabudowy kamienic historycznych kwartału,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) wszelkie prace ziemne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego,
 - c) oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach kulturowych przy ulicach: Toruńskiej 23, 25, 27, Wróblej 11, 12, 13/14, 15, ochronie podlega charakter budynków, wystrój elewacji od strony przestrzeni publicznych oraz autentyczne elementy wyposażenia i wystroju wnętrz,
 - d) adaptacja parterów na usługi i związane z tym przebudowy okien na witryny sklepowe lub wejścia, dopuszczalna jest wyłącznie pod warunkiem zachowania zasady kompozycji i wystroju elewacji budynku od strony ulicy. Dla projektów tych adaptacji wymagane jest opracowanie, z pokazaniem elewacji całego budynku wraz z detalem, kolorystyką i propozycją umieszczenia szyldu,
 - e) przekształcenia dachów i adaptacje poddaszy: dopuszcza się podniesienie kalenicy, przy zachowaniu istniejącego gzymsu wieńczącego i osiowej kompozycji elewacji. Dla projektów tych adaptacji wymagane jest opracowanie z pokazaniem fragmentu pierzei w najbliższym sąsiedztwie,
 - f) dopuszcza się lukarny o szerokości i wysokości nie większej niż okna poniżej poddasza

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) likwidacja istniejącego zainwestowanego substandardowego,
 - b) uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) wprowadzenie usług w istniejącej zabudowie do drugiej kondygnacji włącznie lub na wszystkich kondygnacjach w przypadku funkcji hotelowych,
 - d) adaptacja strychów,
 - e) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
 - f) urządzenie terenowych miejsc parkingowych dla mieszkańców lub podniesienie poziomu podwórzy przez wprowadzenie parkingu zagłębionego, z powierzchnią dachową rozwiązaną jako zielona przestrzeń rekreacyjna z elementami małej architektury na potrzeby rekreacji mieszkańców,
 - g) rewaloryzacja istniejących lub realizacja nowych niskich, przeziernych, indywidualnie projektowanych i wykonywanych ogrodzeń od strony ulicy,
 - h) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
 - i) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,

- j) prowadzenie działań w zakresie rewitalizacji społecznej i gospodarczej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
- a) poprawa wizerunku terenu oraz jakości życia mieszkańców oraz innych użytkowników,
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,
 - c) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej oraz uzupełnienie pierzei,
 - d) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi oraz uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia na rewitalizowanym terenie,
 - e) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa warunków parkingowych,
 - f) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - g) poprawa stosunków wodnych oraz parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
 - h) rewitalizacja społeczna i gospodarcza terenu oraz podniesienie świadomości społecznej wśród mieszkańców, propagowanie działań rewitalizacyjnych,
 - i) powstanie nowych miejsc pracy
- 3) parametry zabudowy ujęte zostały w punktach 7

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańsk – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 7.1,
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) rynny odprowadzające wodę z dachów należy podłączyć bezpośrednio do kanalizacji deszczowej

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się budowę na terenie wnętrza kwartału parkingu zagłębionego, z powierzchnią dachową rozwiązana jako zielona przestrzeń rekreacyjna z elementami małej architektury, alejkami spacerowymi, placami zabaw dla dzieci itp.,
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 3) dla projektowanych obiektów na fundamentach i budowli podziemnych zaleca się wykonać ekspertyzę dotyczącą warunków posadowienia i wpływu na stabilność istniejących obiektów w sąsiedztwie,
- 4) zaleca się zastosowanie szlachetnych materiałów budowlanych,
- 5) niezabudowane odcinki pierzei zaleca się domknąć zielenią, bramą, przegrodą ażurową itp. wykonaną z materiałów tradycyjnych,
- 6) zaleca się aby szyldy informujące o prowadzonej w budynkach działalności, podporządkowane były architekturze budynku,
- 7) teren narażony na niebezpieczeństwo zalania wodami rzek w wyniku awarii urządzeń hydrotechnicznych

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Śródmieście – rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej 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).

§ 8

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.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

***Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska***

Bogdan Oleszek