



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.09.2023 r.

Poz. 4330

UCHWAŁA NR LXVI/1717/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sienna Grobla - rejon ulic Wiesława i Siennickiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Sienna Grobla - rejon ulic Wiesława i Siennickiej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 11107) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 15,88 ha, położony w historycznym Śródmieściu Gdańsk, którego granice przebiegają:

- 1) od północnego-wschodu wzdłuż rzeki Martwej Wisły;
- 2) od południowego-zachodu wzdłuż odcinka ulicy Długa Grobla oraz ulicy Wiesława włącznie;
- 3) od północnego-zachodu wzdłuż terenów przemysłowych i częściowo w sąsiedztwie realizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) od południowego-wschodu wzdłuż ulicy Siennickiej, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w 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**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub 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) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsióneków, schodów

zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska. W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 7) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
 - b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
 - c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 8) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
 - a) z naturalnym oświetleniem – dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
 - b) powierzchnia co najmniej 50 m²,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 9) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekły naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne ;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **P/U42 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;**
- 3) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 4) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 5) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 6) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 7) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**
- 8) **KPP tereny placów publicznych;**
- 9) **E elektroenergetyka.**

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

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	maks. 0,1	min. 1
4.	hotele pracownicze,	1 pokój	maks. 0,3	min. 0,3

	asystenckie			
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	maks. 1	min. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maks. 0,5	min. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	maks. 1	min. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	maks. 0,6	min. 0,2
9.	motele	1 pokój	0	min. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	maks. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	maks. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	maks. 32	min. 20
13.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	maks. 25	min. 10
14.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	maks. 15	min. 8
15.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.2
17.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.2
18.	kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	maks. 12	min. 5
19.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 3
20.	kina	100 miejsc siedzących	maks. 5	min. 5
21.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	maks. 15	min. 2
22.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	maks. 20	min. 8
23.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	maks. 0,5	min. 3
24.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,0	min. 5
25.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	maks. 4	min. 6
26.	przedszkola, świetlice	1 oddział	maks. 3	min. 3
27.	szpitale, kliniki	1 łóżko	maks. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
28.	placę składowe, duże	1000 m ²	maks. 2	min. 1

	hurtownie powyżej 2000m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	pow. składowej		
29.	zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	maks. 30	min. 25
30.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
31.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	maks. 2	min. 0,5
32.	stacje bezobsługowe	–	0	0
33.	stacje paliw	1 obiekt	maks. 5	min. 2
34.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	maks. 20 oraz maks. 0,2	min. 5 oraz min. 1
35.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	maks. 20 oraz maks. 1	min. 3 oraz min. 1
36.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	maks. 4	min. 3
37.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	maks. 7	min. 5
38.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	maks. 7	min. 2

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

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

- d) budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - e) budynków technicznych,
 - f) budowli i obiektów inżynierskich,
 - g) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. d. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. d lub historyczne formy stolarki,
 - d) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 010.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-P/U42 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 5,72 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: P/U42 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.** Działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz, magazynów oraz / lub usług, w tym porty morskie, z dopuszczeniem przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami z wyjątkiem składowania odpadów.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 2) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. z wyjątkiem szkół ponadpodstawowych, wymagających prowadzenia praktycznej nauki zawodu w zakładach zlokalizowanych w strefie P/U42;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2;

- 2) zabudowa wykraczająca poza maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13;
- 2) bulwar nadwodny w północno-wschodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a, a brzegiem rzeki Martwej Wisły; ustala się wprowadzenie ciągu pieszego o minimalnej szerokości 5,0 m, w tym 3,0 m szerokości wolnej od przeszkód, przebiegającego wzdłuż brzegu rzeki Martwej Wisły, łączącego się z ciągiem pieszym w ulicy Siennickiej (poza granicami planu); dopuszcza się odsunięcie ciągu pieszego od brzegu rzeki w głąb terenu o maksymalnie 5,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy dojazdowej (003-KD80) oraz ulicy zbiorczej (010-KD82) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren od ulicy 003-KD80 oraz wlotu skrzyżowania, o którym mowa w ust. 9 pkt 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) od strony rzeki Martwej Wisły (od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu), jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 10,0 m od południowo-zachodniej i południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - c) w odległości 4,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy dojazdowej 003-KD80, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,6, maksymalna: dowolna;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: minimalna 12,0 m, maksymalna 21,0 m,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: minimalna 9,0 m, maksymalna 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy tzw Nowej Wałowej (010-KD82) wyłącznie poprzez wlot skrzyżowania lub połączenie drogi wewnętrznej - jak na rysunku planu, od ulicy dojazdowej 003-KD80 oraz z ulic poza zachodnią granicą planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych minimalnie - 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,

- b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) od strony ulicy zbiorczej 010-KD82 należy wprowadzić szpaler drzew (jak na rysunku planu), skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 2) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy zastosować gatunki roślin rodzimych zgodnych z siedliskiem;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 4) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. a i b stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania (przestrzeni publicznej) z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 1:
 - a) posadowienie poziomej posadzki parteru budynków o funkcji hotelarsko-turystycznej, ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
 - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;
- 3) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika zaleca się stosować urządzenia blokujące wody wsteczne;
- 6) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń powierzchni przeszklonych i lustrzanych na elewacjach w celu minimalizacji ryzyka kolizji ptaków z obiektami budowlanymi;
- 7) istniejące Nabrzeże Flisaków wraz z konstrukcją (kotwy mikropalowe).

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-KPP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,11 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KPP – teren placu publicznego zlokalizowanego nad tunelem ulicy tzw. Nowej Wałowej z dopuszczeniem wyłącznie usług związanych z obsługą ruchu turystycznego i gastronomii, z zastrzeżeniem ust. 18.

4. Funkcje wyłączone: funkcja hotelowa.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 25%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,5, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 8) kształt dachu: płaski, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Sienna Grobla (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu, łącznie z terenem placu publicznego przyległym poza zachodnią granicą planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i elementów wystawiennictwa plenerowego oraz obiektów związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) północna i wschodnia część terenu, jak na rysunku planu położona jest w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w przebiegu bezkolizyjnym w liniach rozgraniczających placu publicznego, w poziomie (-1) – lokalizacja tunelu dla przeprowadzenia ulicy tzw. Nowej Wałowej w klasie ulicy zbiorczej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z wyposażeniem minimalnym: chodnik, trasa rowerowa i trasa tramwajowa; należy uwzględnić głębokość toru wodnego na rzece Motławie (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji rekreacyjnej i obiektu kubaturowego o funkcji usługowej w formie tymczasowej, przy zachowaniu warunków zgodnych z ustaleniami planu, do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Wałowej w tunelu;
- 3) teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza zachodnią granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

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

2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,39 ha.

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

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5 m do 25,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą poza wschodnią granicą planu.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

8. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.);
- 3) oś widokowa (w kierunku południowym), jak na rysunku planu, zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na dominantę kompozycyjną w terenie 007-M/U32, o której mowa w § 15 ust. 12 pkt 5.

9. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

11. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 3 ;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;
- 7) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu, łącznie z terenem 002-KPP i odcinkiem ulicy poza północną granicą planu oraz ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 005-U33.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) rzędne niwelety ulicy, jak na rysunku planu, z tolerancją 0,5 m w górę;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w przebiegu bezkolizyjnym, w poziomie (-1) lokalizacja tunelu dla przeprowadzenia ulicy tzw. Nowej Wałowej w klasie ulicy zbiorczej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z wyposażeniem minimalnym: chodnik, trasa rowerowa i trasa tramwajowa;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 – teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Wiesława.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,5 m do 19,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Siennicką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicami Na Stępcie i Długa Grobla (poza granicami planu).

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zgodnie z ust. 13 pkt 2:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8 i 11,
 - b) nawierzchnia brukowa ulicy - do zachowania;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 3.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.).

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2,0 m każdy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: równolegle;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;
- 7) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu,/ łącznie z odcinkiem ulicy Wiesława (poza zachodnią granicą planu).

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: planowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV w korytarzu infrastruktury technicznej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zalecany przebieg korytarza infrastruktury dla przewodu, o którym mowa w ust. 14, jak na rysunku planu.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENNICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,88 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, budynków zamieszkania zbiorowego i mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;

- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) garaże boksowe;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) salony samochodowe z serwisem;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 8) nadziemne wielopiętrowe budowle garażowe.

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, 11 pkt 1-3, 12, 13;
- 2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych – dopuszcza się garaże wyłącznie na zapleczu lokali mieszkalnych i/lub usługowych zlokalizowanych w części frontowej budynków oraz niezbędne wjazdy do garaży podziemnych i nadziemnych;
- 3) w kondygnacjach powyżej parterów budynków:
 - a) od strony ulicy zbiorczej 010-KD82 i ulicy poza wschodnią granicą planu – zakaz lokalizacji garaży,
 - b) od strony ulicy dojazdowej 003-KD80 – dopuszcza się garaże w przypadku wykonania elewacji tak, aby funkcja garażowa nie była czytelna od strony przestrzeni publicznych;
- 4) wejścia do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych należy organizować w poziomie chodnika;
- 5) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy dojazdowej 003-KD80, ulicy zbiorczej 010-KD82 i ulicy poza wschodnią granicą planu a elewacjami budynków; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,0 m, łączący ulicę dojazdową 003-KD80 z ulicą zbiorczą 010-KD82; dopuszcza się odsunięcie ciągu pieszo-rowerowego w głąb terenu o maksymalnie 2,0 m.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 4,0 m od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 6,0 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - c) w odległości 10,0 m od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - d) od zachodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,6, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 9,0 m, maksymalna: 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
- 8) kształt dachu: płaski.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 003-KD80;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: dla mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgodnie z § 5 uchwały, pozostałe funkcje: minimalnie - 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

11. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) od strony ulicy zbiorczej 010-KD82 należy wprowadzić szpaler drzew (jak na rysunku planu), skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 2) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy zastosować gatunki roślin rodzimych zgodnych z siedliskiem;
- 3) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1-3, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. a i b stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);

- 4) dominanta kompozycyjna - budynek o oryginalnym wyrazie architektonicznym w północno-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu – wykończenie elewacji budynku lub jego części wyeksponowanej od strony mostu Siennickiego (poza granicami planu), z zastosowaniem materiałów szlachetnych stanowiących wyróżnik architektoniczny;
- 5) pierzeje eksponowane: od strony północno-wschodniej wzdłuż ulicy zbiorczej 010-KD82, wzdłuż ulicy poza wschodnią granicą planu oraz od strony zachodniej – jak na rysunku planu:
 - a) wprowadzić przeszklenia i oświetlone witryny, w kondygnacji parteru lokali usługowych, na minimum 70% długości elewacji,
 - b) wprowadzić maksymalną liczbę wejść do lokali usługowych w kondygnacji parteru,
 - c) zastosować wykończenie elewacji budynków materiałami szlachetnymi, np. kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu, łącznie z terenami 010-KD82 i 003-KD80.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. **Numer terenu:** 006.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,18 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej:** strażnica Straży Pożarnej.

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2-3, 12.

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

1) linie zabudowy – maksymalne nieprzekraczalne:

a) w odległości 4,0 m od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu - od strony ulicy dojazdowej 003-KD80, jak na rysunku planu,

b) w odległości 6,0 m od południowo-wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu,

c) od terenu 008-ZP62, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 80%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,1, maksymalna: dowolna;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski.

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

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

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 003-KD80, od ulicy poza wschodnią granicą planu wyłącznie poprzez jeden zjazd w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, od ulicy Wiesława (004-KD81) poprzez teren 007-M/U32 z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: minimalnie - 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,

b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 2) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 3) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy zastosować gatunki roślin rodzimych zgodnych z siedliskiem.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, z zastrzeżeniem pkt 4; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. a i b stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 4) pierzeje eksponowane: od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej wzdłuż terenu 008-ZP62 oraz wzdłuż ulicy poza południowo-wschodnią granicą planu – jak na rysunku planu; zastosować wykończenie elewacji budynków materiałami szlachetnymi, np. kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych,

mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) do czasu realizacji ulicy poza wschodnią granicą planu dopuszcza się dostępność drogową od ul. Wiesława (004-KD81) poprzez teren 007-M/U32.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENNICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 4,57 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań, oraz/lub usługową, w tym obligatoryjnie żłobek i przedszkole, z dopuszczeniem małych hurtowni do 2000 m² powierzchni użytkowej, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) garaże boksowe;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) salony samochodowe z serwisem;
- 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 8) nadziemne wielopoziomowe budowle garażowe.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach i wskaźnikach innych niż określone w ust. 7 i o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2;
- 2) zabudowa o funkcji magazynowej i powierzchni użytkowej do 5000 m²;
- 3) zabudowa wykraczająca poza maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2-4, 12, 13;

- 2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych – dopuszcza się garaże wyłącznie na zapleczu lokali mieszkalnych i/lub usługowych zlokalizowanych w części frontowej budynków oraz niezbędne wjazdy do garaży podziemnych i nadziemnych;
- 3) w kondygnacjach powyżej parterów budynków:
 - a) od strony ulicy Wiesława (004-KD81), ulicy Siennickiej (poza granicą planu), ulicy poza północno-wschodnią granicą planu i ciągów pieszych, o których mowa w pkt 7 i 8 oraz terenu 008-ZP62 – zakaz lokalizacji garaży,
 - b) od strony ulicy dojazdowej 003-KD80 oraz zachodniej granicy planu – dopuszcza się garaże w przypadku wykonania elewacji tak, aby funkcja garażowa nie była czytelna od strony przestrzeni publicznych;
- 4) fronty usługowe, jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 80% długości elewacji wzdłuż ustalonych frontów usługowych;
- 5) wejścia do lokali usługowych od strony ciągów pieszych, o których mowa w pkt 7 i 8, ulicy dojazdowej 003-KD80, ulicy Wiesława (004-KD81), ulicy Siennickiej (poza granicą planu), ulicy poza północno-wschodnią granicą planu oraz terenu 008-ZP62, należy organizować w poziomie chodnika, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 7;
- 6) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu, a elewacjami budynków od strony ulicy dojazdowej 003-KD80, ulicy Wiesława (004-KD81), ulicy Siennickiej (poza granicą planu, ulicy poza północno-wschodnią granicą planu. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 7) ciąg pieszy o minimalnej szerokości 3,0 m wolnej od przeszkód, jak na rysunku planu, łączący ulicę Wiesława (004-KD81) z ulicą poza wschodnią granicą planu poprzez teren 008-ZP62;
- 8) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą "b" z ulicą poza północno-wschodnią granicą planu poprzez teren 008-ZP62; dopuszcza się odsunięcie ciągu pieszego w kierunku południowo-zachodnim lub północno-wschodnim o maksymalnie 3,0 m;
- 9) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, zlokalizowany w północnej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu, na przedłużeniu ciągu pieszo-rowerowego w terenie 005-U33, o którym mowa w § 13 ust. 6 pkt 6;
- 10) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, zlokalizowany w zachodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu;
- 11) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, zlokalizowany we wschodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu, na przedłużeniu ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 8;
- 12) ustala się wymóg połączenia ciągów pieszych, których wloty ustalono w pkt 9, 10 i 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące:

- od strony ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 7 i 8, jak na rysunku planu,
- w odległości 5,0 m od południowo-wschodniej linii rograniczającej terenu od strony ulicy Siennickiej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- od południowo-zachodniej linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Wiesława (004-KD81), jak na rysunku planu. Elewacje budynków tworzących pierzeję ulicy Wiesława (004-KD81) mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 3,0 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- w odległości 6,0 m od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, od strony ulicy (poza granicami planu), jak na rysunku planu. Elewacje budynków tworzących pierzeję ulicy poza granicami planu mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 3,0 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - od północno-wschodniej linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy dojazdowej 003-KD80, jak na rysunku planu,
 - w odległości 14,5 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, od strony terenu 008-ZP62, jak na rysunku planu. Elewacje budynków tworzących pierzeję od strony terenu 008-ZP62 mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 3,0 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 60%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 30%,
 - b) dla zabudowy usługowej: 20%;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,6, maksymalna: 3,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,4;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 9,0 m, maksymalna:
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "a" i "c", jak na rysunku planu: 15,0 m, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 7,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
 - 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
 - 8) kształt dachu:
 - a) dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 10 pkt 1: stromy, o nachyleniu połąci od 30 do 45 stopni, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu, kształt dachu zgodnie z kształtem dachu zabudowy zlokalizowanej przy ul. Siennickiej 45-56,
 - c) dla pozostałego terenu: płaski;
 - 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wiesława (004-KD81), od ulicy dojazdowej 003-KD80;
 - 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: funkcja mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały, pozostałe funkcje: minimalnie - 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów; zgodnie z § 5 uchwały;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV w korytarzu infrastruktury technicznej.

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

- 1) południowo-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 3) część terenu (poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 2), jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 2) od strony ulicy Wiesława (004-KD81) należy wprowadzić szpaler drzew (jak na rysunku planu), skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 3) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy zastosować gatunki roślin rodzimych zgodnych z siedliskiem;
- 4) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 5) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11 pkt 2-4, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6, z zastrzeżeniem pkt 4-7; zasady, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. a i b stosuje się również do całego zespołu budynków w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 4) oś widokowa (w kierunku południowym), jak na rysunku planu, zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na dominantę kompozycyjną, o której mowa w pkt 5;
- 5) dominanta kompozycyjna – budynek o oryginalnym wyrazie architektonicznym, na zakończeniu osi widokowej, o której mowa w pkt 4, jak na rysunku planu – wykończenie elewacji budynku lub jego części wyeksponowanej od strony osi widokowej, z zastosowaniem materiałów szlachetnych - stanowiących wyróżnik architektoniczny;

- 6) pierzeje eksponowane: od strony południowo-zachodniej wzdłuż ulicy Wiesława (004-KD81), od strony terenu 008-ZP62 i od strony ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 7 i 8, od ulicy poza północno-wschodnią granicą planu oraz od ulicy Siennickiej (poza granicami planu) – jak na rysunku planu:
- wprowadzić przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru lokali usługowych, na minimum 70% długości elewacji, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - wprowadzić maksymalną liczbę wejść do lokali usługowych w kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - zastosować wykończenie elewacji budynków materiałami szlachetnymi, np. kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu, nowa zabudowa powinna nawiązywać kompozycją elewacji oraz formą otworów i stolarki okiennej, do zabudowy zlokalizowanej przy ul. Siennickiej 45-56; ustala się materiał elewacyjny - cegła, poziom kalenicy oraz okapu nie wyżej niż poziom kalenicy i okapu ww. zabudowy historycznej;
- 8) dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 10 pkt 1: materiał pokrycia dachu - dachówka ceramiczna w naturalnym kolorze spieku, o matowym wykończeniu.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 7 i 8:

- tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dla ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8 - dopuszcza się, a dla odcinka ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7, położonego w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zgodnie z ust. 17 pkt 2 - zakaz lokalizacji;
- urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- zielen: dopuszcza się;
- ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu, łącznie z terenami 008-ZP62, 004-KD81 i ulicą poza północno-wschodnią granicą planu.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

- 2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) do czasu realizacji ulicy poza wschodnią granicą planu należy zapewnić dojazd do terenu 006-U33.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się lokalizację przedszkola i żłobka, o których mowa w ust. 3 w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 008-ZP62;
- 5) zalecany przebieg korytarza infrastruktury dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10, jak na rysunku planu.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. **Numer terenu:** 008.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,67 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 – teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej - park. Dopuszcza się:

- 1) budynek obsługujący użytkowników w północnej części terenu - toaleta;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę.

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 13;
- 2) odcinek ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego ulicę poza wschodnią granicą planu poprzez teren 007-M/U32 z wlotem ciągu pieszego ustalonym w terenie 007-M/U32, o którym mowa w § 15 ust. 6 pkt 11; dopuszcza się odsunięcie ciągu pieszego w kierunku południowo-zachodnim lub północno-wschodnim o maksymalnie 3,0 m;
- 3) odcinek ciągu pieszego o minimalnej szerokości 3,0 m wolnej od przeszkód, jak na rysunku planu, łączący ulicę Wiesława (004-KD81) poprzez teren 007-M/U32 z ulicą poza wschodnią granicą planu.

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

- 1) linie zabudowy: w odległości 6,0 m od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 2%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 80 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,04, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,02;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 4,0 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy poza wschodnią granicą planu;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) południowo-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) część terenu (poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 17 pkt 1), jak narysunku planu, objęta strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w centralnej części terenu należy wprowadzić szpaler drzew (jak na rysunku planu), skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 2) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy zastosować gatunki roślin rodzimych zgodnych z siedliskiem;
- 3) drzewa do zachowania jak na rysunku planu - wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 13;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu pod zieleń ogólnodostępną).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu, łącznie z terenem 007-M/U32 i ulicą poza wschodnią granicą planu.

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

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-E MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENNICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 0,27 ha.

3. Przeznaczenie terenu: E – elektroenergetyka - główny punkt zasilania elektroenergetycznego "Motława".

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

8. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy z wykluczeniem dachów w kształcie kopuły, kolebki itp. dachów widocznych z poziomu terenu.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wiesława (004-KD81), od ulicy Długa Grobla (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: dopuszcza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

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

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

15. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

16. **Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIESŁAWA I SIENICKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11107

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 1,6 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 – teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy tzw. Nowej Wałowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 32,5 m do 46,0 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa, trasa tramwajowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Elbląską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą poza południową granicą planu.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 3;
- 2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego Gdańska od strony północnej.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (przykładowo: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury itp.).

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2,0 m każdy, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie drogi rowerowej o szerokości minimalnej 2,5 m po obydwu stronach jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 3;

- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;
- 7) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowej /go koncepcji /projektu, łącznie z ciągiem pieszo-rowerowym ustalonym w terenie 005-U33.

12. **Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika na odcinku tunelu oraz najazdu do tunelu, o szerokości minimalnej 3,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację jednostronnej trasy rowerowej na odcinku tunelu oraz najazdu do tunelu, o szerokości minimalnej 3,0 m.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Sienna Grobla - rejon ulic Wiesława i Siennickiej 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 20. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Siennej Grobli i Polskiego Haka w mieście Gdańsku, uchwała RMG nr XXXIX/1324/05 z dnia 30 czerwca 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 86, poz. 1742 z 13.09.2005 r.).

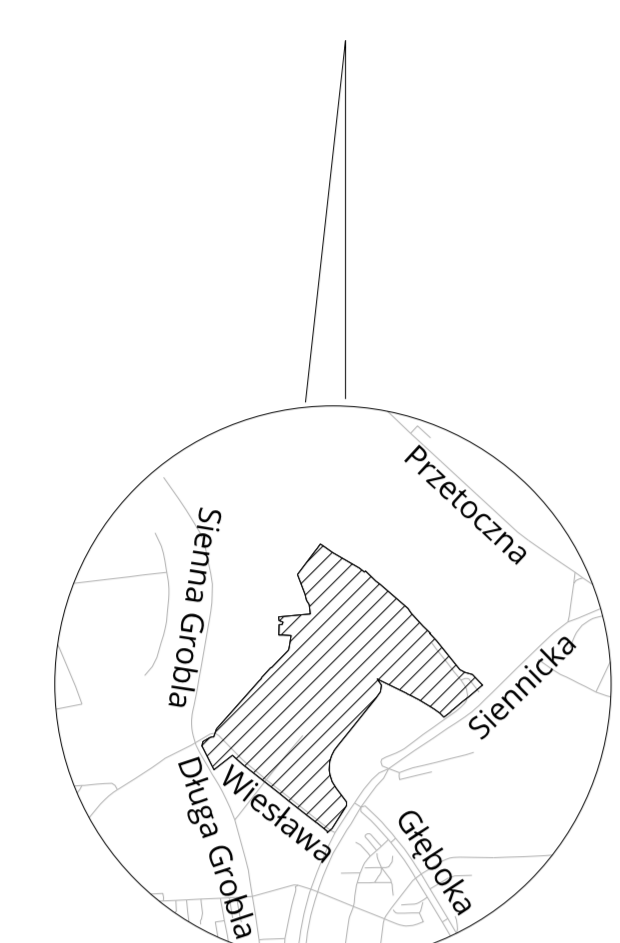
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIEŚLAWA I SIENNICKEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

11107



Szkic orientacyjny

Wzrusz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwałonego uchwałą Nr LVI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku z konsekwentną granicą obszaru objętego planem



SKALA 1:1000

LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM:

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

granicę jednostki urbanistycznej

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

wody morskie

wody śródlądowe

teren mieszkalno-usługowy

teren usług posadpodstawowych

teren przemysłowo-usługowo-ekspozycyjny

teren parkowy

teren transportu

OGÓLNO-MIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE (OSTAB)

siatka przyrodnicza

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

granicę obszaru pomnika historii

obszar wpisany do rejestru zabytków

obszar wpisany do rejestru zabytków

obszar do objęcia ochroną w związku ze zmianami elementu historycznej struktury przestrzennej

granicę strefy ochrony konserwatorskiej

stanowisko archeologiczne

siatka ochrony ekologicznej

fronty wody

granicę obszaru prekonkretów

granicę obszaru objętego ochroną do poprawy zagospodarowania

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

centrum pasmo usługowe

granicę strefy zabudowy śródmiejskiej

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

długość obszaru z

granicę strefy wózków parkingowych A

granicę strefy wózków parkingowych B

trasa tramwajowa

pęta tramwajowa

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia

stacja transformatorowa wysokiego napięcia (STN)

KOPRA WAT ZŁOŻENIE

nr. 010.001.01.01

Liczba stron: 1/1

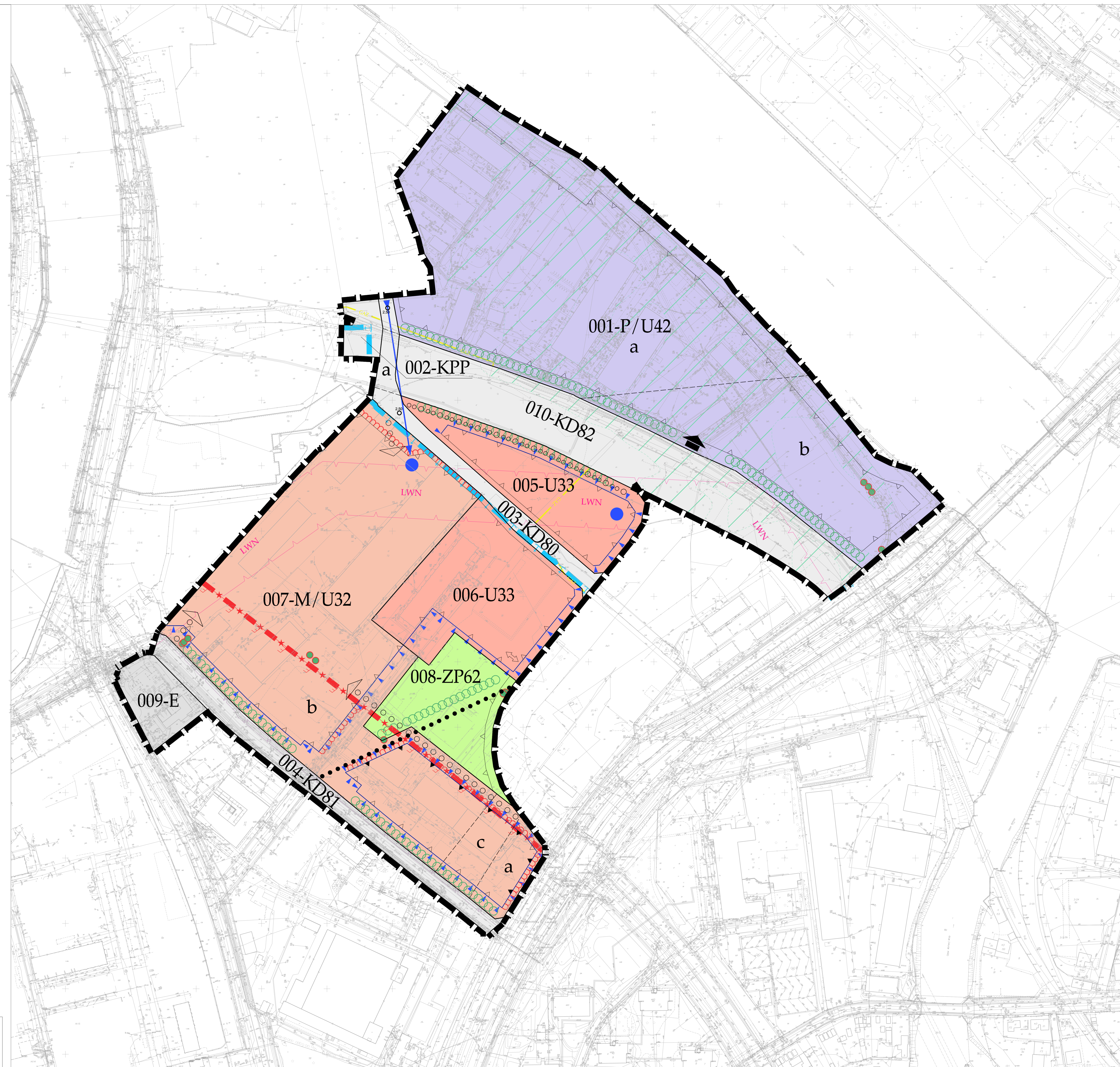
Data wydania: 30.08.2023

Data zatwierdzenia: 30.08.2023

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____

(podpis osoby upoważnionej)



OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
001-P/U42	Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu, - drugi człon literowy - cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
M/U32	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
P/U42	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
U33	Tereny zabudowy usługowej
ZP62	Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej
KD80	Tereny ulic dojazdowych
KD81	Tereny ulic lokalnych
KD82	Tereny ulic zbiorczych
KPP	Tereny placów publicznych
E	Elektroenergetyka
	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	Obowiązujące linie zabudowy
	Linie podziału wewnętrznego
a, b, c ...	Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego
	Dominanty kompozycyjne
	Osie widokowe
	Fronty usługowe
	Pierzei ekspozycyjnych
	Wloty dróg wewnętrznych
	Ciągi piesze
	Zjazdy w zalecanej lokalizacji
	Ciągi piesze w zalecanej lokalizacji
	Ciągi pieszo-rowerowe w zalecanej lokalizacji
	Wloty ciągów pieszych w zalecanej lokalizacji
	Szpalery drzew
	Drzewa do zachowania
	Rzędne niewylety ulicy z tolerancją 0,5 m w górę
	Granice stref ochrony ekspozycji
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA	
	Istniejące gazociągi
LWN	Strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia
	Zalecane lokalizacje korytarzy infrastruktury technicznej
	Granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków
	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	Granice portu morskiego

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17.04.2023 r. do 17.05.2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SIENNA GROBLA - REJON ULIC WIEŚLAWA I SIENNICKEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU		DATA WYDANIA	PROJEKT
OPRACOWANIE PROJEKTU	ZESPÓŁ AUTORSKI		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Tomasz Górnalski		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. Aneta Włoch-Bogale		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. Barbara Sieradzka		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. Sławomir Florkowski		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. Justyna Florkowska		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Joanna Błach		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Michał Blicharski		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Marek Dziwinski		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Władysław Szymczak		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Filipa Demarek-Turk		
OPRACOWANIE PROJEKTU	mgr inż. arch. Filipa Demarek-Turk		
GDAŃSK - 3020	RYNNE PŁASKO	SKALA 1:1000	11107

0 50 100m SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/1717/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 kwietnia 2023 r. do 17 maja 2023 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 31 maja 2023 r. do projektu planu wniesiono w jednym piśmie dwie uwagi.

1. LOTOS Petrobaltic S.A.

1.1. Składający uwagę wnosi o przesunięcie lokalizacji wlotu drogi wewnętrznej ustalonej w terenie nr 001-P/U42. Zdaniem składającego uwagę lokalizacja ustalonego w planie wlotu jest niewłaściwa ponieważ: koliduje z istniejącą przepompownią ścieków – zmiana lokalizacji przepompowni oraz przebudowa powiązanej z nią sieci (co najmniej trzy układy kolektorów) pociągałaby za sobą bardzo wysokie koszty. Ponadto uniemożliwi poruszanie się po terenie zakładu zespołami pojazdów typu pojazd-przyczepa lub pojazd-naczepa, ponieważ nie zapewnia odpowiedniej możliwości wykonywania manewrów. W miejscu wskazanym jako wjazd oprócz przepompowni ścieków i kolektorów sanitarnych znajduje się gazociąg podziemny zasilający budynek B5, wodociąg zasilający w wodę bazę, sieci energetyczne i teletechniczne, instalacje i słupy oświetlenia terenu. Dodatkowo wnosi o pozostawienie, dla potrzeb funkcjonowania przedsiębiorstwa, dotychczasowego układu drogowego – w zakresie drogi dojazdowej do bramy wjazdowej (ul. Stary Dwór).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu dostępność drogowa terenu 001-P/U42 została ustalona: od ulicy tzw. Nowej Wałowej (010-KD82) wyłącznie poprzez wlot skrzyżowania lub połączenie drogi wewnętrznej, od ulicy dojazdowej 003-KD80 oraz z ulic poza zachodnią granicą planu poprzez tereny przyległe. Planowana ulica Nowa Wałowa ma być ważnym połączeniem ponadlokalnym w układzie drogowym Gdańska, jej realizacja będzie wiązała się z usunięciem kolizji oraz przebudową istniejącej infrastruktury technicznej, a także będzie wymuszała zmiany sposobu obsługi drogowej terenów przyległych. Odcinek ulicy Nowej Wałowej stanowi kontynuację drogi ustalonej w obowiązującym od 2021 roku mpzp Polski Hak - rejon ulicy tzw. Nowej Wałowej w mieście Gdańsku, który również utrzymuje korytarz transportowy pod planowaną drogą z tożsamymi ustaleniami. Ulica jest projektowana w klasie drogi zbiorczej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową oraz trasą tramwajową. Przyjęta klasa oraz przekrój ulicy wymuszają konieczność ograniczania ilości zjazdów obsługujących tereny przyległe, a uwarunkowania wysokościowe są przesądzające w sprawie ich lokalizacji. Zgodnie z przyjętymi założeniami projektowymi Nowa Wałowa będzie przebiegała bezkolizyjnie pod Motławą (w tunelu) oraz ulicą dojazdową 003-KD80, w związku z czym na odcinku pomiędzy tunelem a planowanym skrzyżowaniem z ulicą lokalną zarezerwowaną w obowiązującym od 2005 roku mpzp Śródmieście – rejon Siennej Grobli i Polskiego Haka (działka 25/1 obręb 91) ulica będzie przebiegała w zagłębieniu. Na dalszym odcinku Nowa Wałowa ma przebiegać bezkolizyjnie pod ulicą Siennicką, co również wymusza zagłębienie niwelety w stosunku do terenu. Ze względu na uwarunkowania wysokościowe planowanej ulicy oraz ograniczoną widoczność przy nasypie drogowym ulicy Siennickiej w planie nie ustalono skrzyżowania ulicy Stary Dwór z Nową Wałową.

W związku z powyższym obsługa drogowa terenu 001-P/U42 z ulicy Nowej Wałowej (012-KD82) jest możliwa wyłącznie w rejonie projektowanego skrzyżowania z ulicą lokalną poza granicami planu. Dopuszczenie obsługi drogowej terenu poprzez dodatkowy wlot na skrzyżowaniu dróg publicznych daje możliwość zapewnienia na zjeździe wszystkich relacji skrzyżunkowych. Zapisy mpzp ustalają sposób zagospodarowania obszaru objętego granicami opracowania w stanie docelowym. Jednocześnie należy stwierdzić, iż zgodnie z Art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel może kontynuować obsługę drogowo swojego teren od ulicy Stary Dwór do czasu realizacji planowanego układu drogowego. Ustalenia planu zostały uzgodnione przez zarządcę dróg - Gdański Zarząd Dróg i Zieleni.

1.1. Składający uwagę uważa, że zaplanowana lokalizacja szpaleru drzew, o zakładanej intensywności przy granicy pomiędzy terenami oznaczonymi nr 001-P/U42 oraz 010-KD82 – na nieruchomości należącej do spółki Lotos Petrobaltic (dz. nr 10, 12, 13/1, 14/5 obr. 0091) nie jest możliwa, ponieważ we wskazanym miejscu posadowiona jest m.in. infrastruktura (zarówno podziemna jak i nadziemna), t.j. służąca przesyłowi gazu ziemnego, energii elektrycznej do wszystkich budynków bazy oraz ścieków, a także zakładowa sieć oświetleniowa, teletechniczna. Zdaniem składającego uwagę nie ma możliwości wykonania wykopów pod nasadzenia drzewa, gdyż korzenie drzew doprowadziłyby do ich uszkodzenia. Jednocześnie informuje, iż w linii projektowanego szpaleru drzew posadowiona jest również stacja redukcyjna gazu oraz miejska magistrala gazowa Ø300 i kable zasilające bazę 2x15KV. Dodatkowo podnosi, iż opisane powyżej elementy infrastruktury widoczne są na mapie projektu planu, jednak nie zostały w odpowiedni sposób wyróżnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Celem projektu planu jest m.in. stworzenie atrakcyjnego, reprezentacyjnego głównego wjazdu na teren Młodego Miasta od strony zachodniej oraz wyeksponowanie placu publicznego nad tunelem, dlatego po obu stronach projektowanej ulicy tzw. Nowej Wałowej (010-KD82) – w terenie 001-P/U42 i 005-U33, wprowadzono szpalery drzew. W rejonie zaplanowanych szpalerów zlokalizowany jest wjazd do tunelu pełniący rolę swego rodzaju „bramy wjazdowej” na teren ww. Młodego Miasta, dlatego m.in. po południowej stronie wlotu do tunelu (w terenie 005-U33) zaplanowano pierzeję usługową z wymogiem wykonania elewacji z wysokiej jakości materiałów wykończeniowych oraz dominantę kompozycyjną dodatkowo wprowadzając szpaler drzew, aby nadać miejscu reprezentacyjny charakter. Po północnej stronie wlotu do tunelu (w terenie 001-P/U42) ze względu na realizację wniosku właściciela terenu utrzymano w planie możliwość prowadzenia działalności firmie Lotos Petrobaltic S.A. – funkcji produkcyjno-magazynowo-składowej i portowej, dlatego w celu utrzymania reprezentacyjnego charakteru wjazdu wprowadzono w terenie 001-P/U42 - wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy tzw. Nowej Wałowej (010-KD82) szpaler drzew, który z jednej strony przysłoni zabudowę o charakterze warsztatowym, magazynowym i place składowe, a jednocześnie podkreśli ww. „bramę wjazdową”. Nie ma możliwości wprowadzenia szpaleru drzew w pasie drogowym ulicy tzw. Nowej Wałowej (010-KD82) ze względu na konstrukcję tunelu, która w optymalny sposób wypełnia linie rozgraniczające ulicy – w szczególności z uwagi na konieczność wybudowania murów oporowych. Poza funkcją produkcyjną – na terenie Sp. Lotos Petrobaltic S.A. – dopuszczono również możliwość realizacji usług. Tak więc w przyszłości będzie się on mógł przekształcić w atrakcyjny obszar o charakterze usługowym, co jest zgodne z polityką miasta zawartą w Studium. W dokumencie tym teren bazy Lotos znalazł się w granicach strefy zabudowy Śródmiejskiej i Centralnym Pasmie Usługowym, gdzie pożądane jest m.in. lokalizowanie funkcji usługowych w połączeniu z przestrzeniami publicznymi i ogólnodostępnymi – projekt planu takie rozwiązanie umożliwia. Dodatkowo należy stwierdzić, iż ustalony na rysunku planu szpaler drzew przedstawiony w formie nakładających się na siebie zielonych okręgów symbolizujących korony drzew jest symbolem graficznym. Projekt planu w żaden sposób nie ustala odległości między kolejnymi drzewami w szpalerze, ani dokładnej odległości od linii rozgraniczającej terenu (szpaler powinien być zlokalizowany w korytarzu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy), co w znaczący sposób może ułatwić wprowadzenie nowych nasadzeń z uwzględnieniem istniejącej przyzakładowej infrastruktury technicznej. Odnosząc się do poruszonej w uwadze kwestii dotyczącej kolizji planowanego szpaleru z infrastrukturą miejską należy stwierdzić, iż cała inwestycja drogowo-tunelowa koliduje z istniejącymi sieciami, dlatego na etapie projektowania i realizacji tunelu drogowego zostaną one przebudowane – zmieniona zostanie ich lokalizacja ze wskazaniem do prowadzenia sieci w pasach drogowych należących do miasta. Jednocześnie należy stwierdzić, iż zgodnie z Art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu ewentualnej zmiany sposobu zagospodarowania terenu, właściciel może kontynuować swoją działalność w dotychczasowy sposób bez konieczności wprowadzania nowego szpaleru drzew.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/1717/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu 003-KD80**, teren ulicy dojazdowej - o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem – odcinek o długości około 289 m.
2. **Karta terenu 010-KD82/ karta terenu nr 002-KPP/ karta terenu nr 003-KD80**, teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy tzw. Nowej Wałowej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami, trasą rowerową i trasą tramwajową wraz z uzbrojeniem – odcinek o długości około 427 m.
3. **Karta terenu nr 002-KPP**, teren placu publicznego - w zakresie tunelu ulicy tzw. Nowej Wałowej - odcinek projektowanego tunelu dla ul. tzw. Nowej Wałowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, trasą rowerową i trasą tramwajową.

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 oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH ISTNIEJĄCYCH DRÓG:

karta terenu 010-KD81 - budowa kablowej linii wysokiego napięcia 110kV nr 1404 GPZ Leśniewo - GPZ Motława – odcinek o długości ok. 342 m w korytarzu infrastruktury technicznej wzdłuż ul. Wiesława.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy kabla jest wykonanie odcinka kablowej linii wysokiego napięcia 110 kV nr 1404 GPZ Leśniewo - GPZ Motława poza granicami planu.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/1717/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę