

**UCHWAŁA NR XLI/1361/05  
RADY MIASTA GDAŃSKA  
z dnia 25 sierpnia 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759)

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1123) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 55,6 ha ograniczony:

- 1) od północy ulicą Armii Krajowej,
- 2) od wschodu wałem przeciwpowodziowym Kanału Raduni,
- 3) od południa ul. Stoczniewców,
- 4) od zachodu ul. Stoczniewców,

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej) oraz zieleni urządzonej bądź krajobrazowo – ekologiczną,
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem:
  - a) powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) i nie są przykryte ( np. balkony, tarasy) oraz
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych ( np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz )do powierzchni działki,
- 3) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, jeśli

działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym,

- 4) typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).  
Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy - wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 6) struktura przestrzenna zespołu zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: układ ulic, placów, zieleni, systemu wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy,
- 7) struktura przestrzenna zespołu zieleni - zespół następujących cech zespołu: układ ulic, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu, typ zabudowy,
- 8) bryła budynku - zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
  - a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,
- 9) charakter budynku - zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,
- 10) dach stromy - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem.Za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp., dachy widoczne z poziomu terenu.
- 11) wartościowy drzewostan - pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów spełniające przynajmniej jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków pospolitych, cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia (topola, wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa - pow. 200 cm; klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwia, choinka, modrzew, brzoza brodawkowata i omszona - pow. 130 cm; dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarząb, żywotnik, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła, magnolia - pow. 51 cm).
  - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych,
  - c) drzewa i krzewy o wartości historycznej, grupy komponowane (aleje, szpalery),
  - d) drzewa i krzewy introdukowane, szczególnie rzadkie.
- 12) ogólnomiejski system terenów aktywnych biologicznie (OSTAB) - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają

zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej.

- 13) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 14) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budowli.

### § 3

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

**MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej:** domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe na jednej działce

**M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** – wszystkie formy

W terenach mieszkaniowych MN21 i M23 dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

**U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

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

**U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** zawierająca tereny zabudowy usługowej U33 i – na co najmniej 70% powierzchni działki – tereny zieleni urządzonej ZP.

**US tereny sportu i rekreacji**

**M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierająca wybrane tereny mieszkaniowe: MN21 lub M23 i usługowe: U33, US lub U34. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

**ZP tereny zieleni urządzonej**, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje

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

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

**Z64 tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej:** np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, wydmy, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

**WS01 tereny wód powierzchniowych śródlądowych:** rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały z dopuszczeniem budowli związanych z turystyką i rekreacją, obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wodnej i szlaków wodnych.

**KD80 tereny ulic dojazdowych**

**KD81 tereny ulic lokalnych**

**KD82 tereny ulic zbiorczych**

**KD83 tereny ulic głównych, ulic głównych przyspieszonych**

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

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

#### § 4

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

#### § 5

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

L.p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Uwagi
			Strefa B
			Obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej
1	2	3	Strefa ograniczonego parkowania
			5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1 ± 10%
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	1,2 ± 10%

4.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	MAX 6
5.	Motele	1 pokój	1,2
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	MAX 1,3
7.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , domy towarowe wielokondygnacyjne	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MAX 25
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MAX 24
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 30
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 30
11.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 6
12.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	MAX 22
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony	100 miejsc siedzących	MAX 16
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 20
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	MAX 1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	MAX 1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	MAX 1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 Oddział	MAX 3
20.	Szpitala, kliniki	10 łózek	MAX 6
21.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytk	MAX 2
22.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MAX 2'
23.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 10
24.	Kąpieliska	100 m <sup>2</sup> terenu zagospodarowanego	MAX 2
25.	Korty tenisowe /bez miejsc dla widzów/	1 kort	MAX 2

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

## § 6

Ustala się podział obszaru objętego planem na 43 tereny oznaczone symbolami trzycyfrowymi od 001 do 043.

Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
  - b) realizacja nowych obiektów mieszkaniowo – usługowych i infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty – utrzymanie historycznego charakteru dzielnicy,
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury – jak w pkt 7 i 9

#### 15. STAWKA PROCENTOWA

0%

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Górki jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

#### 17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) realizacja nowej zabudowy wymaga zabezpieczenia stabilności skarpy,
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 7.1

#### 18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zaleca się realizację przejść bramnych,
- 3) zalecana lokalizacja ciągu pieszego jak na rysunku planu,
- 4) w granicach terenu występują obszary potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
- 5) zaleca się przedłożenie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dla nowej zabudowy do opiniowania przez konserwatora zabytków

### KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA – REJON BISKUPIEJ GÓRKI W MIEŚCIE GDAŃSKU

1. NUMER 006

NR EW. PLANU 1123

3. PRZEZNACZENIE

2. POWIERZCHNIA 0,57 ha

M/U31

tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33

#### 4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

małe hurtownie do 2000m<sup>2</sup>, garaże boksowe, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, salony samochodowe z serwisem

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w pkt 7,
- 2) działki geodezyjne wydzielone po obrysie budynku i związane z nimi parametry zagospodarowania

#### 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt: 7,10,11,14,
- 2) przejazd bramny o szerokości 4m nad kanałem deszczowym na działce nr 170

#### 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – obowiązujące w linii rozgraniczającej z terenem ulicy Na Stoku (036-KD81) - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie: 50%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,5,
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: 15m, maksymalna: 18m, z uwzględnieniem 7.8,
- 6) formy zabudowy – nowa zabudowa pierzejowa, śródmiejska,
- 7) kształt dachu – jak w pkt 10.2b,
- 8) inne - dopuszcza się wyniesienie elementów wystroju elewacji o 1,5m ponad najwyższy punkt kalenicy

#### 8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

#### 9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Na Stoku (036-KD81), od ulicy Biskupiej (038-KD81),
- 2) parkingi - do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5 uchwały,
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków - komunalne do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej,

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami – odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

#### **10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
  - a) teren objęty strefą ochrony archeologicznej - wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (fundamenty pod budynki i budowle) wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
  - b) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) w elewacjach w nowej zabudowie od strony ulic należy odwzorować historyczny rytm zabudowy,
  - b) nowa zabudowa w charakterze istniejących budynków o wartościach kulturowych oznaczonych na rysunku planu,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących,
  - d) ciągi piesze o nawierzchni gruntowej lub kamiennej,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) budynki o wartościach kulturowych przy ul. Na Stoku 11,12b,12c,12d,14,15,23,25,35, przy ul.Biskupiej 25-29 oznaczone na rysunku planu ochronie podlega charakter budynku i detal architektoniczny,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach o wartościach kulturowych

#### **11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

maksymalne zachowanie istniejącej zieleni

#### **12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

nie dotyczy

#### **13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

zakaz tymczasowego zagospodarowania

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
  - b) realizacja nowych obiektów mieszkaniowo – usługowych i infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty – utrzymanie historycznego charakteru dzielnicy,
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury – jak w pkt 7 i 9

#### **15. STAWKA PROCENTOWA**

0%

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Górki jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

#### **17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

- 1) realizacja nowej zabudowy wymaga zabezpieczenia stabilności skarpy,
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 7.1

#### **18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zaleca się realizację przejść bramnych,
- 3) zalecany ciąg pieszy łączący ulicę Na Stoku (036-KD81) z ciągiem pieszym na terenie (021-Z64),
- 4) w granicach terenu występują obszary potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych,
- 5) zaleca się przedłożenie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dla nowej zabudowy do opiniowania przez konserwatora zabytków

- 2) zakaz makroniwelacji,
- 3) zakaz wprowadzania nowej zieleni wysokiej,
- 4) regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem drenaży

#### 18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych jak na rysunku planu,
- 3) zaleca się opracowanie rewaloryzacji założenia fortyfikacji na podstawie inwentaryzacji i analizy zachowanych elementów w tym drzewostanu łącznie dla terenów 019-US i 020-U34,
- 4) w granicach terenu występują obszary potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych

## KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA – REJON BISKUPIEJ GÓRKI W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU 1123  
2. POWIERZCHNIA 8,51 ha

1. NUMER 021

3. PRZEZNACZENIE

**Z64**

teren zieleni krajobrazowo – ekologicznej

#### 4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

nie ustala się

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

budynek stacji transformatorowej na działce nr 1/5 przy ul. Stoczniowców

#### 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt: 7,10,11,12,
- 2) ciąg pieszy łączący ulicę Stoczniowców (poza granicami planu) z ciągiem pieszym na terenie 019-US,
- 3) ciąg pieszy łączący ulicę Spadzistą (042-KD80) z ciągiem pieszym na terenach: 019-US i 020-ZP62

#### 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie dotyczy,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- 6) formy zabudowy – nie dotyczy,
- 7) kształt dachu – nie dotyczy

#### 8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

#### 9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Na Stoku (036-KD81), od ulicy Biskupiej (038-KD81), od ulicy Zaroślak (039-KD81), od ulicy Spadzistej (042-KD80), od ulicy Stoczniowców (poza granicami planu),
- 2) parkingi – wyklucza się,
- 3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 9) gospodarka odpadami – odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

#### 10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
  - a) teren objęty strefą ochrony archeologicznej - przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
  - b) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska jak na rysunku planu,
  - c) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji fortyfikacji Biskupiej Górki jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - b) ciągi piesze o nawierzchni gruntowej lub kamiennej,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

#### 11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie

#### 12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura – nie dotyczy,
- 2) nośniki reklamowe - jak w pkt 10.2a,

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne – nie dotyczy,
- 5) zieleni – dopuszcza się

### 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

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

nie ustala się

### 15. STAWKA PROCENTOWA

0%

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Górki jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół Reduty Biskupiej Górki jak na rysunku planu, w skład którego wchodzi przejście podziemne z klatką schodową – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

### 17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) zakaz nowej zabudowy,
- 2) zakaz makroniwelacji,
- 3) zakaz nowych nasadzeń wysokiej zieleni na skarpie przyległej do wschodniej granicy terenu 010-U33

### 18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) istniejący wodociąg Ø 100mm,
- 2) zaleca się umożliwienie dostępu technologicznego do uzbrojenia, o którym mowa w pkt 18.1 w postaci pasa o szerokości 4m,
- 3) zalecana lokalizacja ciągów pieszych jak na rysunku planu,
- 4) zaleca się zdrenowanie stromych zboczy i wprowadzanie wód opadowych poza teren zbocza,
- 5) zaleca się zagospodarowanie zboczy zielenią niską – trawnikami i krzewami,
- 6) zaleca się ograniczenie swobodnej penetracji terenu do wytyczonych ścieżek,
- 7) zaleca się opracowanie rewitalizacji założenia fortyfikacji na podstawie inwentaryzacji i analizy zachowanych elementów w tym drzewostanu,
- 8) w granicach terenu występują obszary potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych

## KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA – REJON BISKUPIEJ GÓRKI W MIEŚCIE GDAŃSKU

1. NUMER 022

NR EW. PLANU 1123

3. PRZEZNACZENIE

2. POWIERZCHNIA 4,07 ha

**Z64**

teren zieleni krajobrazowo – ekologicznej

### 4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

nie ustala się

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

- 1) budynki o funkcji mieszkaniowej przy ul. Biskupiej 13,15,
- 2) budynek stacji transformatorowej przy ul. Biskupiej,
- 3) kaponiera, o której mowa w pkt 16.5

### 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt: 7,10,11,12,
- 2) ciąg pieszy łączący ulicę Kolonia Przyszłość (037-KD80) z ciągiem pieszym na terenie 005-M/U31,
- 3) ciąg pieszy łączący się z ciągiem 031-KX

### 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie dotyczy,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- 6) formy zabudowy – nie dotyczy,
- 7) kształt dachu – nie dotyczy

## 8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

## 9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – z ciągu o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym – ul. 031-KX, od ulicy Pohulanka (034-KD81), od ulicy Na Stoku (035-KD81), od ulicy Biskupiej (038-KD81),
- 2) parkingi – wyklucza się,
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków - komunalne do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami – odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

## 10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
  - a) teren objęty strefą ochrony archeologicznej - wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (fundamenty pod budynki i budowle) wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
  - b) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - b) ciągi piesze o nawierzchni gruntowej lub kamiennej,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych - budynki o wartościach kulturowych przy ul. Biskupiej 13, 15 oznaczone na rysunku planu; ochronie podlega charakter budynku i detale architektoniczne

## 11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie

## 12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura – dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: jak w pkt 10.2a,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się,
- 5) zieleń – dopuszcza się

## 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

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

nie ustala się

## 15. STAWKA PROCENTOWA

0%

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Górki jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – Zespół Południowy, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) kaponiera wpisana do rejestru zabytków oznaczona na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

## 17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) zakaz nowej zabudowy,
- 2) zakaz makroniwelacji

## 18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych jak na rysunku planu,
- 3) zaleca się zdrenowanie stromych zboczy i wyprowadzenie wód opadowych poza teren zbocza,
- 4) zaleca się zagospodarowanie zboczy zielenią niską – trawnikami i krzewami,
- 5) zaleca się ograniczenie swobodnej penetracji terenu do wytyczonych ścieżek,
- 6) zaleca się opracowanie rewaloryzacji założenia fortyfikacji na podstawie inwentaryzacji i analizy

- zachowanych elementów w tym drzewostanu,  
7) w granicach terenu występują obszary potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych

## KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA – REJON BISKUPIEJ GÓRKI W MIEŚCIE GDAŃSKU

1. NUMER 023

NR EW. PLANU 1123

3. PRZEZNACZENIE

2. POWIERZCHNIA 1,30 ha

**Z64** teren zieleni krajobrazowo – ekologicznej

### 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 pkt: 7,10,11,12

### 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie dotyczy,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- 6) formy zabudowy – nie dotyczy,
- 7) kształt dachu – nie dotyczy

### 8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

### 9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Pohulanka (034-KD81),
- 2) parkingi – wyklucza się,
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- 9) gospodarka odpadami – odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

### 10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury - teren objęty strefą ochrony archeologicznej - przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej - zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

### 11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie,
- 2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni

### 12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura – nie dotyczy,
- 2) nośniki reklamowe - jak w pkt 10.2,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne – nie dotyczy,
- 5) zieleni – dopuszcza się

### 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

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

nie ustala się

### 15. STAWKA PROCENTOWA

0%

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

#### 10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura – dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe – jak w pkt 6.2a,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – jak w pkt 9,
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się,
- 5) zieleni – dopuszcza się

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

0%

#### 12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

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

#### 13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

#### 14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

nie ustala się

### KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA– REJON BISKUPIEJ GÓRKI W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU 1123

2. POWIERZCHNIA 0,65 ha

1. NUMER 038

3. KLASA I NAZWA ULICY

KD81

teren ulicy lokalnej – ul. Biskupia

#### 4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,7m do 26,5m jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa – 30km/h,
- 3) szerokość pasa ruchu – 3,0m,
- 4) przekrój – jedna jezdnia dwa pasy ruchu,
- 5) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń,
- 6) wyposażenie – w sąsiedztwie terenów 005-M/U31, 002-M/U31, 003-U33, 004-M/U31, 006-M/U31 chodnik dwustronny, na pozostałym odcinku chodnik jednostronny

#### 5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

poprzez skrzyżowanie z ulicą Na Stoku (035-KD81, 036-KD81)

#### 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
  - a) teren objęty strefą ochrony archeologicznej – przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
  - b) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - b) nawierzchnię jezdni i krawężniki należy wykonać z kamienia,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych w tym wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) ochronie podlega historyczny przebieg i przekrój ulicy,
  - b) ochronie podlega kamienna nawierzchnia ulicy

#### 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) część terenu położona w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie jak na rysunku planu,
- 2) wody opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 2) planowane działania:
  - a) przełożenie nawierzchni jezdni,
  - b) przebudowa sieci infrastruktury technicznej,
- 4) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa komfortu jazdy,
  - b) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejących w sąsiedztwie obiektów o wartościach kulturowych,
  - c) podniesienie wartości przyległych do ulicy nieruchomości,

5) parametry ulicy – jak w pkt 4

#### **9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

zakaz tymczasowego zagospodarowania, zakaz nie dotyczy obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic, o których mowa w § 3 uchwały z uwzględnieniem pkt 6.2a

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 1) mała architektura – dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe – jak w pkt 6.2a,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – jak w pkt 9,
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się,
- 5) zielen – dopuszcza się

#### **11. STAWKA PROCENTOWA**

0%

#### **12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Biskupiej Góry jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

#### **13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

nie dotyczy

#### **14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

nie ustala się

### **KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA– REJON BISKUPIEJ GÓRKI W MIEŚCIE GDAŃSKU**

1. NUMER 039

NR EW. PLANU 1123

3. KLASA I NAZWA ULICY

2. POWIERZCHNIA 1,19 ha

**KD81**

teren ulicy lokalnej – ul. Zaroślak

#### **4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7m do 38m jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa – 40km/h,
- 3) szerokość pasa ruchu – 3,0m (z powodu ograniczeń od istniejących budynków o wartościach kulturowych dopuszcza się 2,5m),
- 4) przekrój – jedna jezdni dwa pasy ruchu,
- 5) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń,
- 6) wyposażenie – chodniki

#### **5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**

poprzez skrzyżowanie z ulicą Stoczniovców (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą tzw. Nową 3-go Maja

#### **6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
  - a) teren objęty strefą ochrony archeologicznej - przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
  - b) część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych w tym wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) ochronie podlega historyczny przebieg ulicy,
  - b) ochronie podlega kamienna nawierzchnia jezdni

#### **7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

- 1) część terenu położona w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie jak na rysunku planu,
- 2) wody opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej

#### **8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKształceń LUB REKULTYWACJI**

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) przełożenie nawierzchni jezdni,
  - b) przebudowa sieci infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:

- |   |
|---|
| 3) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako umocnienia Doliny Nowych Ogrodów – Zespół Południowy jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, |
| 4) część terenu położona w pasie sąsiadującym z terenami kolejowymi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi   |

**13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

nie dotyczy
-------------

**14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

nie ustala się
----------------

## **§ 7**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku w skali 1:2000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

## **§ 8**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

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

## **§ 9**

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Gdańska**

**Bogdan Oleszek**

## UZASADNIENIE

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XII/365/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2003r. roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku.

### Celem opracowania jest:

- ochrona terenów zabytkowych, uporządkowanie zieleni stanowiącej przedpole nowożytnych fortyfikacji, rehabilitacja istniejącej zabudowy i modernizacja infrastruktury technicznej w rejonie ul. Biskupiej i ul. Na Stoku oraz ustalenie rezerwy terenu pod realizację trasy Nowej 3-go Maja,
- podniesienie prestiżu obszaru Biskupiej Górki w oparciu o śródmiejskie położenie, atrakcyjne ukształtowanie terenu, walory krajobrazowe, różnorodną zieleń jak i istniejące fortyfikacje,
- ustalenie sposobu zagospodarowania licznych działek plombowych,
- ochrona historycznych podziałów własnościowych działek,
- zachowanie i wzbogacenie istniejącej zieleni przy jednoczesnym wyeksponowaniu fortyfikacji poprzez likwidację samosiejek i wprowadzenie murawy,
- ochrona zespołu zieleni wysokiej – starodrzewu (dęby, kasztanowce) – przez odpowiednie wyznaczenie ciągów pieszych,
- zabezpieczenie skarp – przeciwdziałanie swobodnemu spływowi wód deszczowych poprzez ich skanalizowanie,
- zmiana sposobu użytkowania kaponier – obiektów usytuowanych w skarpach,
- uporządkowanie i wzbogacenie terenów sportu i rekreacji,
- polepszenie warunków życia mieszkańców kamienic poprzez możliwość wykupienia mieszkań a tym samym ich remontów.

### Struktura władania:

Obszar Biskupiej Górki w większości jest własnością Miasta Gdańska i Skarbu Państwa, pozostałe tereny są własnością prywatną lub pozostają w użytkowaniu wieczystym.

### Stan istniejący:

W granicach opracowania w części wschodniej przewagę stanowi przedwojenna zabudowa mieszkaniowo – usługowa przeciętnie od trzech do pięciu kondygnacji w niezbyt dobrym stanie technicznym, 4-ry budynki mieszkalne XI kondygnacyjne z pawilonem usługowym w niezbyt dobrym stanie technicznym, 4-ry domy jednorodzinne, obiekty usługowe, szkoła podstawowa, cukiernia oraz Kościół Mennonitów z przyległym budynkiem.

W części zachodniej zlokalizowane są 3 baraki mieszkalne w bardzo złym stanie technicznym, dom jednorodzinny, budynki gospodarcze terenów sportowych.

W części północnej znajduje się warsztat, zieleń nieurządzona, czterokondygnacyjny budynek biurowy BIG Banku Gdańskiego oraz magazyny w niezbyt dobrym stanie technicznym.

Centralną część obszaru stanowią nowożytnie fortyfikacje, budynek Administracji Komendy Wojewódzkiej Policji, obiekty gospodarcze i magazyny policji, Wyższa Szkoła Humanistyczna (obiekt dawnych koszar), dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, teren zieleni, boiska sportowe, korty tenisowe, zabudowa jednorodzinna przy ul. Kolonia Przyszłość.

Szata roślinna na obszarze Biskupiej Górki jest bardzo zróżnicowana, stanowi ważny element środowiska. Występujące w części południowej lasy są bardzo wartościowe ze względu na duże połacie starodrzewu (dęby, kasztanowce). Również tereny zieleni wysokiej wzdłuż ul. Pohulanka są bardzo atrakcyjne. Na uwagę zasługują szpalery drzew na terenach sportowych.

Na obszarze Biskupiej Górki występują dwa założenia cmentarne koło Kościoła Mennonitów i w rejonie ulicy Zielonogórskiej, powstałe w połowie XVII i XVIII wieku. W 1946 roku zostały zlikwidowane. W latach 60 –tych cmentarz przy ul. Zielonogórskiej zamieniony został na park z alejami lipowymi i klonowymi. Znaczna część obszaru opracowania wchodzi w skład Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie.

### Główne ustalenia projektu:

Zachodnia i centralna część obszaru to przede wszystkim tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji z wyznaczonymi ciągami pieszymi i pieszo - rowerowymi, tereny zieleni parkowej z usługami towarzyszącymi oraz tereny mieszkaniowo- usługowe na obszarze przy ulicy Pohulanka.

Wschodnia, zainwestowana część Biskupiej Górki zawiera tereny usług takich jak oświata, kultura, gastronomia. Znajdują się tutaj wieża widokowa, tereny zieleni parkowej wzdłuż kanału

Raduni, istniejąca szkoła podstawowa oraz zabudowa mieszkaniowa XIX - wieczna i mieszkaniowo - usługowa z usługami w parterach.

Z uwagi na historyczne uwarunkowania – cały teren stanowi fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz stanowi fragment obszaru uznanego za pomnik historii - w ustaleniach planu wprowadzono ograniczenia dotyczące lokalizacji nośników reklamowych. Na terenach, które wchodziły ponadto w skład obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako Umocnienia Biskupiej Górki wprowadzono zapis o całkowitym zakazie lokalizacji wszelkich nośników reklamowych. Na pozostałych terenach zakaz ten dotyczy lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz umieszczania nośników reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz na obiektach o wartościach kulturowych. Generalnie chodzi o to, aby na całym obszarze Biskupiej Górki zachować, w miarę możliwości, krajobraz naturalny, pozbawiony form agresywnych, niezharmonizowanych z duchem miejsca.

Zróżnicowanie wysokości nowej zabudowy wynika z sąsiedztwa zabudowy istniejącej oraz z uwarunkowań historycznych. Dopuszcza się wyniesienie elementów wystroju elewacji o 1,5m ponad najwyższy punkt kalenicy tam, gdzie zabudowa istniejąca posiada takie elementy np. w postaci wieżyczek.

Nowa zabudowa powinna być realizowana w formie pierzejowej, śródmiejskiej, z możliwością wykonania przejazdów i przejść pieszych bramnych. Gwarantując zachowanie ciągłości zabudowy zapis taki stwarza jednocześnie możliwość sytuowania nowych obiektów na granicy działek. Wynika to z konieczności i chęci uporządkowania obszaru Biskupiej Górki, utrzymania historycznego charakteru tej części miasta jak również dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Z zapisu tego zrezygnowano na terenach w małym stopniu zainwestowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługową. Większa część obszaru, na którym znajduje się szkoła podstawowa to teren dawnego cmentarza (z połowy XVII wieku, zamknięty w 1946r.) z aleją drzew do zachowania, który ma być niezabudowany. Możliwość realizacji nowej zabudowy przewidziano w północnej części obszaru przy szkole, w granicach określonych liniami zabudowy. Pozostałe to tereny w małym stopniu zainwestowane. W projekcie planu zróżnicowano także procent pokrycia działki zabudową ze względu na istniejące zagospodarowanie poszczególnych kwartałów.

W granicach obszaru opracowania wyznaczono jedną dominantę architektoniczną w postaci wieży widokowej przy budynku przy ul. Biskupiej 23 oraz strefę ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska.

Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa wzdłuż ul. Biskupiej i ul. Na Stoku znajduje się w wykazie obszarów przeznaczonych do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. W zapisach planu przewidywane działania to przede wszystkim remonty i adaptacja istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o wartościach kulturowych oraz realizacja nowych obiektów mieszkaniowo – usługowych i infrastruktury technicznej.

#### Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej:

Obszar Biskupiej Górki znajduje się w strefie B ograniczonego parkowania. Teren obsługiwany jest przez istniejące ulice głównie o historycznym przebiegu. Na obszarze Biskupiej Górki w północno – wschodniej części obszaru opracowania wyznaczono teren pod realizację projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja (033-KD82). Przewiduje się ponadto układowe powiązanie ulic 3-go Maja i projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja, tworzących obwiednię Śródmieścia. Wszystkie te działania zawarte również w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” umożliwią realizację docelowego kształtu układu komunikacyjnego miasta w jego eksponowanym fragmencie, stworzą warunki do integracji tegoż systemu – powiązania z terenami sąsiednimi w rejonie Biskupiej Górki i ulic: Okopowej, Trakt Św.Wojciecha, usprawnią m.in. ruch i podniosą komfort podróżowania.

Generalnie istniejąca infrastruktura techniczna zaspokoi planowane potrzeby na opracowywanym obszarze w zakresie: zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepła i energię elektryczną oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych.

Nie należy kierować wód opadowych w kierunku skarp – szczególnie na terenie przeznaczonym do inwestowania oznaczonym symbolem 009-U33.

Uzupełniająca zabudowa adaptować musi istniejącą sieć np. dla kolektora deszczowego Ø 0,7m w rejonie szkoły nr 21 przyjęto bramę przejazdową o szerokości 4m.

Wzdłuż wschodniej granicy opracowania znajduje się Kanał Raduni z prawym wałem przeciwpowodziowym. Należy zachować obustronny dojazd wzdłuż kanału. Istnieje kanał ulgi do opływu Motławy. Planowany jest drugi kanał ulgi.

#### Uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

Ideą koncepcji planu obszaru, który charakteryzuje się wybitnymi walorami krajobrazowymi w skali miasta jest zatrzymanie postępującego procesu degradacji przestrzeni oraz udostępnienie jej mieszkańcom i turystom. Temu celowi ma służyć rozbudowany system ciągów pieszych umożliwiających penetrację terenu, odpowiednio wytrasowanych w celu ochrony nowożytnych fortyfikacji i szaty roślinnej, która jest ważnym elementem Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie jak również uporządkowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy. Osiągnięciu ładu przestrzennego mają służyć wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy, ustalenia dotyczące intensywności, skali zabudowy, rozwinięcie sieci atrakcyjnych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych oraz terenów zielonych.

#### Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Dla ochrony terenów zielonych na skarpach przewiduje się zachowanie i uzupełnienie ciągów pieszych chroniących skarpy przed nadmierną penetracją. Uporządkowana zieleń na terenie dawnych cmentarzy będzie pełniła rolę zarówno zieleni parkowej jak i częściowo izolacyjnej. Realizacja tzw. Nowej 3-go Maja będzie miała niekorzystny wpływ na środowisko we wschodniej części obszaru opracowania.

#### Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie zachodzi potrzeba przeznaczenia działek prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem fragmentu terenu będącego własnością kościoła ewangelickiego, który znajduje się w strefie drogowej – ulica projektowana tzw. Nowa 3-go Maja (033-KD82).

Z uwagi na prognozowany niewielki wzrost wartości nieruchomości w obszarze planu zgodnie z art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zastosowano stawkę procentową w wysokości 0% ponieważ uzyskane korzyści nie rekompensowałyby nakładów na wdrożenie niezbędnej w takich przypadkach procedury. Stanowi to jednocześnie zachętę dla potencjalnych nabywców nieruchomości chcących zainwestować na tym terenie.

Plan jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Zgodnie ze Studium znajduje się w wykazie obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zalecane oraz obowiązkowe na terenach nowożytnych fortyfikacji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3.06.2005r. do 1.07.2005r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, gdzie w dniu 14.06.2005r. odbyła się dyskusja publiczna.

Uwagi do planu w ustawowym terminie wnieśli:

pismem z dnia 13.07.2005r. (data wpływu do Biura Rozwoju Gdańska 14.07.2005r.)

KOŚCIÓŁ ZIELONOŚWIĄTKOWY

ZBÓR W GDAŃSKU

ul.Mennonitów 2a

80-805 Gdańsk

- 1) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja przechodzi częściowo przez teren będący własnością Kościoła Mennonitów, uniemożliwi właściwą obsługę komunikacyjną na przedmiotowym terenie oraz pozbawi mieszkańców jak i uczestników nabożeństw miejsc parkingowych dla samochodów,
- 2) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja doprowadzi do naruszenia konstrukcji kościoła Mennonitów,
- 3) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja o dużym natężeniu ruchu zakłóci funkcjonowanie kościoła,
- 4) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja zlokalizowana będzie zbyt blisko budynku mieszkalnego przy ul.Mennonitów 2.

#### Uwagi nieuwzględnione

##### **Ad. pkt 1,4**

Fragmenty działek nr 122 o powierzchni około 19m<sup>2</sup> oraz część działki nr 121 o powierzchni około 21m<sup>2</sup>, będących własnością Zboru Kościoła Zielonoświątkowego znajdują się na terenie ulicy zbiorczej –projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja, oznaczonym symbolem 033-KD82.

Przedmiotowy teren o łącznej powierzchni około 40m<sup>2</sup> stanowi fragment historycznego zespołu pomononickiego, obejmujący część dawnego dziedzińca, który nie był zabudowany, 25m<sup>2</sup> powierzchni terenu przeznaczone są pod ulicę. Pozostały fragment z 40m<sup>2</sup> nie będzie zajęty pod inwestycję.

Wycięcie około 40m<sup>2</sup> z historycznej działki (obecnie wtórnie podzielonej) pozwoli na budowę projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja stanowiącej istotny element obwiedni Śródmieścia, która będzie tworzyła nowy układ komunikacyjny Śródmieścia Gdańska odciążający historyczne dzielnice od ruchu samochodowego. Koncepcja przebiegu ulicy została pozytywnie zaopiniowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem nr ZN.4151/4977/2003 z dnia 22.12.2003r. Ponadto projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem nr ZP.4171/3591/2005 z dnia 2.06.2005r. Przy dokładnym trasowaniu przebiegu ulicy konieczne było naruszenie fragmentu historycznej działki (obecnie nieczytelnej) z braku dostatecznej powierzchni terenu przeznaczonego pod projektowaną ulicę tzw. Nową 3-go Maja. Z uwagi na powyższe uwarunkowania, ustalenie minimalnych parametrów projektowanej ulicy (jednia jezdni, dwa pasy ruchu) oraz powiązanie tej ulicy z podstawowym układem drogowym – ulicą Armii Krajowej i ulicą Trakt Św.Wojciecha ruch kołowy na projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja ograniczony będzie wyłącznie do samochodów osobowych oraz lekkich dostawczych z wykluczeniem ciężkich pojazdów. Brak rezerwy pod realizację Nowej 3-go Maja w postaci przedmiotowego terenu uniemożliwi wykonanie obwiedni Śródmieścia w pełnym zakresie co zniweczy w znacznym stopniu dotychczasowe starania o przemodelowanie układu komunikacyjnego Śródmieścia w sposób odciążający historyczną zabudowę od ruchu samochodowego. Zgodnie z zapisami w karcie terenu 003-U33, na którym znajdują się m.in. Kościół Mennonitów wraz z budynkiem mieszkalnym przy ul.Mennonitów 2 dostępność drogowa jest przewidywana m.in. z projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja (033-KD82) poprzez wyłącznie jeden zjazd. Cały obszar opracowania, w tym teren 003-U33, znajdują się w strefie B ograniczonego parkowania, dla której w § 5 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku określono wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla kościołów przewiduje się maksymalnie 6 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Należy również dodać, że w rejonie omawianego terenu w granicach uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Targu Siennego, Podwala Grodzkiego i Nowych Ogrodów w mieście Gdańsku planowane są parkingi przy ul.Ks.Rogaczewskiego, Urzędzie Miejskim oraz na terenie „wyspy” Targu Siennego, z których to miejsc parkingowych będą mogli korzystać m.in. uczestnicy nabożeństw w kościele Mennonitów.

Budynek mieszkalny przy ul.Mennonitów 2 zlokalizowany na działce nr 121 znajduje się w odległości co najmniej 3m od terenu projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja (033-KD82). Linia rozgraniczająca teren ww ulicy od terenu, na którym zlokalizowany jest przedmiotowy budynek nie jest linią jezdni tylko linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ponadto przedmiotowy budynek znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi oznaczonym symbolem 003-U33 z zachowaniem funkcji mieszkaniowej dla istniejących budynków mieszkalnych bez możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Takie ustalenie ograniczające funkcję mieszkaniową jedynie do istniejącego użytkowania w projekcie planu dla ww terenu wynika z istniejących uwarunkowań, uciążliwości komunikacyjnych – przede wszystkim sąsiedztwa ulicy Armii Krajowej, trasy tramwajowej, linii kolejowej Gdynia – Tczew oraz projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja. Docelowo funkcja mieszkaniowa z uwagi na powyższe uwarunkowania powinna ulec przekształceniu na funkcję usługową.

#### **Ad. pkt 2**

Planowana budowa ulicy tzw. Nowej 3-go Maja (teren 033-KD82) będzie musiała uwzględniać wszystkie uwarunkowania zewnętrzne takie jak m.in. sąsiedztwo kościoła Mennonitów, który jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków. Uwaga dotycząca naruszenia konstrukcji kościoła Mennonitów powinna być wnikliwie i szczegółowo przeanalizowana w fazie projektowania realizacyjnego ulicy tzw. Nowej 3-go Maja. Projekt architektoniczno – budowlany dla tej ulicy jako obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego musi zawierać m.in. informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi; inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych. Ponadto w stosunku do ulicy, która jest obiektem budowlanym liniowym projekt budowlany musi obowiązkowo określić rozwiązania budowlane i techniczne – instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu występujących wzdłuż jego

trasy, oraz rozwiązania techniczno – budowlane w miejscach charakterystycznych lub o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania obiektu albo istotne ze względów bezpieczeństwa, z uwzględnieniem wymaganych stref ochronnych. Nowoczesne technologie i materiały budowlane zastosowane przy realizacji ulicy tzw. Nowej 3-go Maja, odpowiednie do natężenia ruchu i obciążeń nawierzchni przy zachowaniu wszystkich rygorów w projektach budowlanych skutecznie wyeliminują ewentualność naruszenia konstrukcji kościoła Mennonitów.

#### **Ad. pkt 3**

Zgłoszona w uwagach możliwość zakłócenia funkcjonowania kościoła przez ruch pojazdów samochodowych na projektowanej ulicy tzw. Nowej 3-go Maja wystąpi niewątpliwie w takim samym stopniu jak wszędzie na terenach śródmiejskich. Jeśli uciążliwość przekroczy obowiązujące wartości norm mogą być zastosowane w miarę potrzeb, odpowiednie zabezpieczenia akustyczne. Należy dodać, że projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu będzie obsługiwać wyłącznie samochody osobowe i lekkie dostawcze.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i może tym samym zostać uchwalony.

#### **Zespół autorski:**

Generalny projektant

Główny projektant

Projektant prowadzący

Zespół projektowy

mgr inż.arch. Marek Piskorski

mgr inż.arch. Maria Magdalena Koprowska

mgr inż.arch. Magdalena Kawka

mgr inż.arch. Joanna Labenz

mgr inż.arch. Grzegorz Sulikowski

mgr inż. Karolina Rospék – Aszyk

mgr inż. Tadeusz Mendel

mgr inż. Barbara Grabowska - Herman

technik Grażyna Opalińska

mgr Szymon Świtajski

# RYSONTEK PLANU

SKALA 1:2000



Załącznik nr 2  
**do Uchwały Nr XLI/1361/05**  
Rady Miasta Gdańska z dnia  
25 sierpnia 2005 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego  
planu  
zagospodarowania przestrzennego  
*Sródmieścia – rejon Biskupiej Górki*  
w mieście Gdańsku

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Uwagi wniesione dnia 13.07.2005r. (data wpływu do Biura Rozwoju Gdańska 14.07.2005r.) przez KOŚCIÓŁ ZIELONOŚWIĄTKOWY ZBÓR W GDAŃSKU ul.Mennonitów 2a, 80-805 Gdańsk dotyczą:

- 5) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja przechodzi częściowo przez teren będący własnością Kościoła Mennonitów, uniemożliwi właściwą obsługę komunikacyjną na przedmiotowym terenie oraz pozbawi mieszkańców jak i uczestników nabożeństw miejsc parkingowych dla samochodów,
- 6) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja doprowadzi do naruszenia konstrukcji kościoła Mennonitów,
- 7) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja o dużym natężeniu ruchu zakłóci funkcjonowanie kościoła,
- 8) projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja zlokalizowana będzie zbyt blisko budynku mieszkalnego przy ul.Mennonitów 2.

*Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: uwagi 1), 2), 3), 4) nieuwzględnione.*

*Uwagi wpłynęły w terminie.*

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLI/1361/05  
Rady Miasta Gdańska z dnia  
25 sierpnia 2005 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego  
planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Śródmieścia - rejon Biskupiej Górki  
w mieście Gdańsku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

1. karta terenu nr 031-KX, teren ciągu o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym – długość 350 m,
  - realizacja finansowana z budżetu gminy,
  - istnieją możliwości współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem, a w zakresie uzbrojenia wodociągowo, kanalizacyjnego i odwodnienia – ze środków NFOŚ i WFOŚ
2. karta terenu nr 033-KD82, teren ulicy zbiorczej o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem (projektowana ulica tzw. Nowa 3-go Maja) - długość 170 m,
  - realizacja finansowana z budżetu gminy,
  - istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy drogi, obiektu mostowego oraz uzbrojenia) i współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem, a w zakresie uzbrojenia wodociągowo, kanalizacyjnego i odwodnienia – ze środków NFOŚ i WFOŚ

**W skład uzbrojenia dróg wchodzi:**

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

**Przewody kanalizacji deszczowej realizowane są ze środków budżetowych gminy.**

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

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