



Gdańsk, dn. 08.01.2015

Rozpatrzenie uwag złożonych do Studium  
„Koncepcja Regulacji Estetyki Miasta.

Propozycja ustaleń kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w  
przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania  
przestrzennego”

w dniach od 29.09.2014 r. do 20.11.2014 r.

W powyższym terminie złożono następujące uwagi:

I. Przedstawiciele firmy Invest Komfort 29.09.2014 r. podczas spotkania z przedstawicielami firm deweloperskich oraz przedstawicielami zarządców nieruchomości (zgodnie z listą obecności) wnioskowali o:

1. rozszerzenie listy dopuszczonych szlachetnych materiałów, takich jak: bruk, kostka kamienna, drewno, o materiały odwzorowujące fakturę materiałów szlachetnych (np. kompozyt drewnopodobny), które są trwalsze i łatwiejsze w utrzymaniu,

**ad1. Uwaga uwzględniona**

Obecne sformułowanie zaproponowane do stosowania w ust. 6 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO karty terenu:

*„Zastosowanie na elewacjach materiałów naturalnych: cegły bądź okładziny ceglanej, drewna bądź okładziny drewnianej, kamienia bądź okładziny kamiennej”* zastępuje się nowym rozszerzonym sformułowaniem:

*„Zastosowanie na elewacjach materiałów naturalnych: cegły bądź okładziny ceglanej, drewna bądź okładziny drewnianej, kamienia bądź okładziny kamiennej, lub materiałów odwzorowujących fakturę materiałów szlachetnych np.: kompozyt drewnopodobny.”*

Wprowadzenie rozszerzenia powyższego zapisu wzbogaci listę materiałów możliwych do zastosowania przy wykończeniu budynków lub budowli, ale nadal będzie to zgodne z celem jaki został założony przy sporządzaniu regulacji estetycznych. Nowe technologie wchodzące na rynek umożliwiają zastosowanie materiałów trwalszych i łatwiejszych w utrzymaniu przy zachowaniu dużych walorów estetycznych.

2. rozważenie złagodzenia wymogu stosowania jednakowej stolarki okiennej w ramach jednego budynku lub/i zespołu budynków np. w przypadku realizacji zabudowy uzupełniającej pierzeję (tzw. plomba),

**ad2. Uwaga nieuwzględniona**

Inwentaryzacje oraz analizy estetyczno-architektoniczne sporządzone w trakcie prac nad Studium Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta (KREM) wykazały, że



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

stosowanie różnych kolorów stolarki okiennej oraz różnej wielkości okien w ramach jednego budynku lub zespołów budynków, nieodpowiadających pierwotnemu projektowi elewacji lub projektowi przewidującemu jednakową ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku, wpływa negatywnie na estetykę przestrzeni i pogłębia chaos wizualny.

Zaproponowane regulacje umożliwiają pewną swobodę projektowania architektom, ale każdorazowo w odniesieniu do całego budynku lub określonego w planie zespołu zabudowy nawet w przypadku remontów poszczególnych mieszkań (wymiana stolarki okiennej) lub w przypadku realizacji zabudowy uzupełniającej tzw. plomb.

3. wprowadzenie zapisów nakładających na inwestora obowiązek zamaskowania urządzeń technicznych znajdujących się na dachach budynków, które wpływają negatywnie na odbiór wizualno-estetyczny danego obiektu np. ECS,

### ad3. Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie dotyczy przedmiotu regulacji, których celem było ustalenie kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Inwentaryzacje sporządzone w trakcie pracy nad studium Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta (KREM) nie wykazały istotnego problemu estetycznego z brakiem zamaskowania urządzeń technicznych znajdujących się na dachach budynków. Z perspektywy pieszego, który porusza się ciągami pieszymi obudowanymi zwartą zabudową np. Wrzeszcz czy Śródmieście taki problem nie występuje. Nie ma możliwości dostrzeżenia tego typu urządzeń z chodnika. Powyższe urządzenia dostrzegalne są jedynie z dużej perspektywy, otwarć widokowych lub z kondygnacji wyższych obiektów gdy ogląda się „miasto z góry”. Powyższe sytuacje występują incydentalnie.

4. wprowadzenie ograniczenia „grubości” nośników reklam, lokalizowanych na elewacjach w witrynach lokali usługowych,

### ad4. Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie dotyczy przedmiotu regulacji, których celem było ustalenie kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące regulacji szyldów i nośników reklam od lipca 2014 r. sukcesywnie są wprowadzane do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których znajduje się oddzielny §6 poświęcony „Zasadom dotyczącym sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów”, gdzie w ramach jednego z pkt. ustala się szczegółowo zasady lokalizacji szyldów. W powyższym pkt. znajduje się zapis, który wprowadza ograniczenia „grubości” nośników reklam, lokalizowanych na elewacjach w witrynach lokali usługowych poprzez ujednoczenie ich w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m i obiektów handlowych o powierzchni



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla których obowiązują inne regulacje. Zapis brzmi: „szylidy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków).

II. Radni Dzielnicowi (zgodnie z listą obecności), 01.10.2014 r. w trakcie spotkania z przedstawicielami Rad Dzielnicowych generalnie postulowali o zastrzeżenie zapisów estetycznych wprowadzanych do planów miejscowych. Ponadto wnioskowali o:

5. wprowadzenie wymogu stosowania wyłącznie drewnianej stolarki okiennej oraz ustalanie konkretnego koloru stolarki dla całego budynku,

### ad 5. Uwaga nieuwzględniona

Przeprowadzone w trakcie prac nad Studium Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta (KREM) inwentaryzacje oraz analizy estetyczno-architektoniczne wykazały, że stosowanie różnych materiałów dla stolarki okiennej nie ma negatywnego wpływu na wizualny odbiór elewacji. Zdecydowanie większym problemem jest stosowanie różnych kolorów oraz różnej wielkości i różnych podziałów okien w ramach jednego budynku lub zespołu budynków. Dlatego proponowane do wprowadzenia regulacje odnoszą się do konieczności stosowania w ramach jednego budynku lub zespołu budynków określonego w planie, jednolitej formy stolarki okiennej (kolor, wielkość, podziały) zgodnej z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku. Każdorazowe odniesienie się do całej elewacji (a nie tylko fragmentu elewacji) powinno pozytywnie wpłynąć na zharmonizowanie i wizualne uporządkowanie przestrzeni.

6. ustalanie konkretnych rodzajów i form materiałów budowlanych (wielkości, koloru, faktury, sposobu ułożenia) wykorzystywanych w przypadku realizacji nowych przestrzeni jak i remontów istniejących ulic, chodników czy placów; powinny być stosowane naturalne materiały szlachetne (np. bruk, kamień) lub wręcz wykorzystywane historyczne materiały „rozbiórkowe” (np. granitowe krawężniki),
7. ustalanie wymogu stosowania jednolitych szlachetnych materiałów budowlanych do realizacji podjazdów dla niepełnosprawnych w całym budynku (pierzei) oraz ustalanie jednolitej formy i materiału dla balustrad,
8. wprowadzenie zapisu narzucającego wymóg odtwarzania historycznych przedogródków oraz renowacji historycznych ogrodzeń (zakaz wymiany na nowe) bądź odtworzenie zgodnie z historyczną formą i materiałem (indywidualny projekt),

### ad 6, 7 i 8 uwagi częściowo uwzględnione

Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie ogólnych ram projektowych (przeznaczenie terenu oraz ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy) czyli wskazanie np. rodzaju materiału budowlanego. Konkretnie rozwiązania dotyczące m.in. sposobu ułożenia kostki lub jej wielkości wynikają już bezpośrednio ze



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

szczegółowych koncepcji i projektów budowlanych sporządzanych dla danej inwestycji na dalszym (niż plan miejscowy) etapie prac projektowych. W planie miejscowym ustalane są jedynie ogólne zasady zagospodarowania dla danego terenu (danej przestrzeni) na podstawie dostępnych przesłanek kompozycyjno-przestrzennych, natomiast warstwa indywidualnej, artystycznej kreacji jest przedmiotem projektu realizacyjnego.

Tym niemniej, każdorazowo ze względu na istniejące uwarunkowania historyczno-konserwatorskie na danym terenie, na podstawie konkretnych wytycznych konserwatorskich, wprowadzane są do planów miejscowych szczegółowe ustalenia dotyczące rodzajów i form materiałów budowlanych oraz innych elementów charakterystycznych dla danej przestrzeni. Zapisy te w zależności od potrzeby dotyczą wszelkich obiektów o wartościach kulturowych, nie tylko budynków ale także przestrzeni placów, ulic czy też obiektów inżynierskich np. mostów. Zapisy te wprowadzane są w poszczególnych kartach terenów jako ustalenia szczegółowe dla danego terenu a nie jako zasady ogólne. I tak w ust. 10 karty terenu [ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ] w zależności od otrzymanych wytycznych konserwatorskich mogą znaleźć się m.in. następujące ustalenia:

- 1) Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków - ustala się ochronę oryginalnej kolorystyki elewacji z okresu budowy obiektu i oryginalnej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej [*w przypadku gdy konserwator określi to w wytycznych do mpzp*];
- 2) Dla budynków o wartościach kulturowych - ustala się kolorystykę elewacji:
  - na podstawie historycznej palety barw [*w przypadku gdy konserwator określi to w wytycznych do mpzp*],
  - na podstawie studium kolorystycznego [*podaje się nazwę jeśli Referat Estetyzacji UM sporządził takie opracowanie*].
- 3) Ogrodzenia o wartościach kulturowych - ochronie podlega np.: historyczna forma ogrodzenia [zgodnie z wytycznymi konserwatora];
- 4) Posadzki o wartościach kulturowych - ochronie podlega historyczny materiał np.: bruk a także czasem „rysunek” posadzki [zgodnie z wytycznymi konserwatora];

Ponadto, w ust. 6 karty terenu [ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO] w razie potrzeby wprowadza się zapisy odnoszące się m.in. do kolorystyki, rodzaju materiałów czy ogrodzeń, np.:

- 1) Ustala się kolorystykę nawiązującą do kolorystyki zabudowy sąsiedniej [*określa się do której*],
- 2) Zastosowanie na elewacjach materiałów naturalnych: cegły bądź okładziny ceglanej, drewna bądź okładziny drewnianej, kamienia bądź okładziny kamiennej,
- 3) Zastosowanie na elewacjach materiałów szlachetnych: kamień, klinkier, szkło,
- 4) Pokrycie dachu ... [*wpisuje się jakie, np.: dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.... dachówką lub materiałem imitującym dachówkę*],
- 5) [*w uzasadnionych kompozycyjnie przypadkach zarówno w terenach zainwestowanych i niezainwestowanych*] Ustala się maksymalną wysokość



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

ogrodzeń ..... m [wpisuje się wysokość ogrodzenia] mierzoną od poziomu terenu dla: ulicy [podaje jakiej], placu, ciągu pieszego lub w obszarze ..., z dopuszczeniem obniżenia wysokości o max. 30 cm; [w terenie zainwestowanym wysokość ogrodzeń ustala się w nawiązaniu do stanu istniejącego - dominującej wysokości - w pozostałych przypadkach nie ustala się wysokości ogrodzeń].

9. ustalanie jednolitego koloru oraz materiału dla rynien oraz rur spustowych dla całej pierzei,

### ad 9. uwaga nieuwzględniona

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane są na nieokreślony czas ich obowiązywania (zgodnie z obecnymi przepisami obowiązują do czasu sporządzenia na danym terenie kolejnego planu miejscowego). Z uwagi na coraz nowsze technologie i materiały wchodzące na rynek, wprowadzenie do planu zapisu ograniczającego rodzaj materiału dla rynien oraz rur spustowych mogłoby w przyszłości zablokować inwestycje związane z remontem elewacji, ponieważ uniemożliwiłoby wymianę ww. rynien na nowe, być może tańsze rozwiązania, z trwalszych i łatwiejszych w utrzymaniu materiałów. Ponadto przeprowadzone w trakcie prac nad Studium inwentaryzacji oraz analizy estetyczno-architektonicznej nie wykazały problemu związanego ze stosowaniem różnej kolorystyki rynien i rur spustowych w ramach jednej elewacji.

10. wprowadzenie zakazu grodzienia od strony przestrzeni publicznych dla wszystkich nieruchomości również prywatnych,

### ad.10 uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, dla którego ramy „władztwa” planistycznego wyznaczają przepisy ogólne ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Te zaś w art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 stanowią, że ustawa określa m.in. „zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego” oraz „zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenu na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy”. Stąd celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie pod jakie funkcje przeznacza się dany obszar, w jaki sposób może on zostać zagospodarowany i ewentualnie zabudowany. W tym zakresie więc rada gminy/miasta może wprowadzać konkretne ustalenia. Władztwo planistyczne gminy/miasta nie jest jednak nieograniczone. Warunkiem, który musi być spełniony aby można było uznać władcze ustalenia planu za dopuszczalne jest jego niezbędność z punktu widzenia interesu publicznego (np. ze względu na wymagania ład przestrzennego, wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego czy też ochrony zdrowia lub bezpieczeństwa ludzi i mienia) przy jednoczesnym poszanowaniu i respektowaniu nadrzędnych uwarunkowań przestrzennych, do których w szczególności należą uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów. Wynika to z faktu, iż prawa właścicielskie są



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

chronione w równym stopniu jak przywołane powyżej wartości (art. 1 ust. 2 pkt 7). Każdorazowo więc rada gminy/miasta musi wziąć pod uwagę zarówno wartości leżące u podstaw interesu publicznego jak i interesu prywatnego właściciela nieruchomości a najczęściej przecież bywa tak, iż przestrzenie publiczne sąsiadują bezpośrednio z gruntami prywatnymi. W związku z powyższym, nie ma jednoznacznych przesłanek aby przedmiotowy zakaz grodzienia wprowadzić jako odgórną zasadę do wszystkich planów. Oczywiście gmina w ramach swojego władztwa planistycznego może ograniczać sposób wykonywania prawa własności jednakże nie może się to odbyć bez przeprowadzania analiz konkretnych przypadków i wykazania w każdym przypadku wyższości potrzeb interesu publicznego nad interesem jednostki. W szczególności zakaz grodzienia nie może być wprowadzany w intencji umożliwienia swobodnej penetracji gruntów prywatnych przez osoby obce, gdyż to negowałoby prawo własności. Należy też zwrócić uwagę na fakt, że nie każda przestrzeń publiczna powinna być zawsze otwarta (nieogrodzona). Na przykład dotyczy to parków miejskich, które często są ogrodzone.

Tym niemniej, dla zachowania ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, w planach miejscowych wprowadzane są zapisy odnoszące się do formy ogrodzeń, czyli np. do materiału czy też wysokości projektowanych ogrodzeń. Przede wszystkim w części ogólnej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §7 znajdzie się całkowity zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

Ponadto w ust. 6 karty terenu [ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO] w razie potrzeby pojawiają się następujące ustalenia:

- 1) Zakaz grodzienia w obrębie terenu ..... [określa się jakiego np.: wydzielonego liniami wewnętrznego podziału „a” lub ulicy Grobli I].
- 2) [dotyczy tylko ważnych przestrzeni publicznych ustalonych w planie] W terenie od strony ulicy/ciągu publicznego/ placu w obrębie terenu .....[określa się jakiego np.: wydzielonego liniami wewnętrznego podziału „a” lub ulicy .... lub ustalonego ciągu pieszego] w części powyżej 0,6 m od poziomu terenu, stosuje się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, z zachowaniem przezierności powyżej 60%.
- 3) Dopuszcza się wyłącznie stosowanie ogrodzeń ażurowych; [definiuje się rodzaj materiału, np. ogrodzenia ażurowe o przęsłach z prętów metalowych, siatka, drewno].
- 4) Dopuszcza się wyłącznie stosowanie ogrodzeń z żywopłotów.
- 5) [w uzasadnionych kompozycyjnie przypadkach, zarówno w terenach zainwestowanych i niezainwestowanych] Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń ..... m [wpisuje się wysokość ogrodzenia], mierzoną od poziomu terenu, dla: ulicy [podaje jakiej], placu, ciągu pieszego lub w obszarze ..., z dopuszczeniem obniżenia wysokości o max. 30 cm; [w terenie zainwestowanym wysokość ogrodzeń ustala się w nawiązaniu do stanu istniejącego - dominującej wysokości - w pozostałych przypadkach nie ustala się wysokości ogrodzeń].
- 6) Ogrodzenia terenu nie mogą przesłaniać ..... [opisuje się czego, np. panoram widokowych, obiektu, o którym mowa w ust. .... ].

Z kolei ze względu na uwarunkowania historyczno-konserwatorskie w ust. 10 karty terenu [ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW,



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ] wprowadzane są m.in. następujące ustalenia:

- 1) Ogrodzenia o wartościach kulturowych - ochronie podlega np. historyczna forma ogrodzenia [zgodnie z wytycznymi konserwatora].
- 2) Posadzki o wartościach kulturowych - ochronie podlega historyczny materiał np. bruk [zgodnie z wytycznymi konserwatora].

11. uregulowanie sztuki na elewacjach (murali) poprzez wymóg przeprowadzania konkursów lub uzgadniania projektów z Referatem Estetyzacji UM,

### **ad.11. uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 celem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie pod jakie funkcje przeznaczony jest dany obszar, w jaki sposób może on zostać zagospodarowany i ewentualnie zabudowany. Plan miejscowy powinien więc wskazywać konkretne warunki i zasady (parametry urbanistyczne) dla zagospodarowania terenu, na podstawie których na konkretnym terenie może powstać konkretna inwestycja. Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji jakiegokolwiek inwestycji od wyników konkursu lub uzyskania zgody dalszej/innej instancji/institucji np. Referatu Estetyzacji. Nie ma też możliwości wprowadzenia do planu definicji sztuki. Na przestrzeni wieków pojęcie sztuki ulegało znacznym przemianom i na dzień dzisiejszy nie ma jednej/jednolitej definicji tego pojęcia. Trudno więc aby plan miejscowy, który jest aktem prawa miejscowego, sformalizował pojęcie sztuki i ograniczał w jakikolwiek sposób możliwość realizacji sztuki na elewacjach budynków bądź określał kto jest właściwy do jej tworzenia.

12. ustalanie zakazu przestaniania reklamami 100% powierzchni witryn w parterach usługowych,

### **ad.12. uwaga nieuwzględniona**

Uwaga nie dotyczy przedmiotu regulacji, których celem było ustalenie kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące regulacji szyldów i nośników reklam od lipca 2014 r. sukcesywnie są wprowadzane do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których znajduje się nowy, oddzielny §6 poświęcony „Zasadom dotyczącym sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów”. W ramach §6 w ust. 4 [ZASADY LOKALIZACJI SZYLDÓW] znalazł się zapis: dopuszcza się przystąpienie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego. Ponieważ ustalenia planu miejscowego w przypadku nośników reklam odnoszą się tylko do zewnętrznych elementów budynku, wprowadzenie zakazu przestaniania reklamami 100% powierzchni witryn dotyczyłoby tylko i wyłącznie reklam montowanych na zewnętrznej stronie witryn a bardzo często (w większości przypadków) okna wystawowe oklejane są od wewnątrz. Byłby to więc jedynie „martwy” zapis.



13. ustalanie jednolitej formy w przypadku nadbudowy strychów oraz zabudowy loggii w budynkach wielorodzinnych.

ad.13. uwaga uwzględniona

W regulacjach zmodyfikowano poniższy zapis:

- *Dla całego budynku lub zespołu budynków określonego w planie, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggi i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku*

oraz wprowadzono nowy:

- *Dla kondygnacji poddasza budynku lub poddaszy zespołu budynków określonego w planie, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę.*

Powyższe zapisy będą zgodne z celem jaki został założony przy sporządzaniu Studium czyli wprowadzeniem do planów miejscowych regulacji estetycznych mających wpływ na poprawę estetyki przestrzeni publicznych. Poza regulacjami ogólnymi kwestie dotyczące nadbudowy strychów będą rozpatrywane indywidualnie każdorazowo na etapie prac projektowych w trakcie sporządzania planów miejscowych i w miarę potrzeb doprecyzowane w kartach terenowych.

III. Przedstawicielki GZNK 06.10.2014 r. podczas spotkania z przedstawicielami jednostek miejskich (GZNK, referatu Ochrony Zabytków UM, referatu Estetyzacji Miasta UM oraz Działu Inwestycji ZDiZ w Gdańsku) poparły wprowadzanie regulacji estetycznych w planach miejscowych, nawet nie obligatoryjnych, ponieważ zawsze stanowią one podpowiedź i wskazują kierunek działań remontowych. Ponadto

14. wniosły postulat o ustalenie zachowania jednolitej formy i wielkości okien.

ad. 14. Uwaga uwzględniona

Obecne sformułowanie zaproponowane w ust. 1 Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

*„Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku lub/i zespołu budynków, określonego w planie, oraz jednolitą formę okien w całym budynku lub zespole budynków”*

zostanie rozdzielone na dwa punkty, które zostaną doprecyzowane i uściślone, szczególnie sformułowanie dotyczące określenia „jednolita forma okien”. Ustalenia otrzymują brzmienie:

- *Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku lub zespołu budynków określonego w planie,*
- *Dla całego budynku lub zespołu budynków określonego w planie, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość,*





*kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku,*

- *Dla kondygnacji poddasza budynku lub poddaszy zespołu budynków określonego w planie, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę.*

IV. Mieszkańcy 29.10.2014 r. w trakcie spotkania zgłosili:

15. postulat dotyczący przeciwdziałaniu zawłaszczania przestrzeni pieszej przez samochody. Wnioskowali o realizację fizycznych barier np.: słupków, kwiatonów itp. oddzielających przestrzeń pieszą od przestrzeni komunikacyjnej,

**ad.15. uwaga nieuwzględniona**

Uwaga nie dotyczy przedmiotu regulacji, których celem było ustalenie kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uwaga dotyczy konkretnego sposobu zagospodarowania przestrzeni. W planach miejscowych tak szczegółowych regulacji co do sposobu rozdzielania ruchu pieszego od ruchu samochodowego nie stosuje się, ponieważ plan miejscowy jako akt prawa miejscowego ustala przeznaczenie danego terenu oraz w jaki sposób może on zostać zagospodarowany i ewentualnie zabudowany na podstawie szczegółowych ustaleń ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

Zidentyfikowane przez składających uwagę zawłaszczenie przestrzeni pieszej przez samochody na ogół odbywa się wbrew prawu (parkowanie na trawnikach, nielegalne parkowanie na chodnikach). Wprowadzenie więc zasady pisanej, że nie wolno parkować poza miejscami wyznaczonymi byłoby powtórzeniem zasad już obowiązujących na podstawie przepisów o ruchu drogowym. Natomiast niemniej postulowane przez mieszkańców działania są możliwe do zrealizowania w ramach podnoszenia jakości przestrzeni publicznych poprzez działania organizacyjne np. poprzez ustawienie słupków lub gazonów.

Problem poprawy funkcjonowania przestrzeni publicznych został dostrzeżony już wcześniej, dlatego też zagadnienia związane z zagospodarowaniem przestrzeni publicznych pojawiły się zarówno w Strategii Gdańsk 2030 Plus w Programie Operacyjnym Przestrzeń Publiczna jak i pracach studialnych Biura Rozwoju Gdańsk nad Studium Ogólnomiejskich Przestrzeni Publicznych. Powyższe działania mają na celu poprawę jakości przestrzeni publicznych w tym przeciwdziałanie zawłaszczaniu przestrzeni pieszej przez samochody poprzez konkretne rozwiązania projektowe. Ułatwieniem w pracach nad sposobami zagospodarowania przestrzeni będzie przygotowany przez Biuro Rozwoju Gdańsk „Poradnik o przestrzeniach publicznych”, skierowany zarówno do mieszkańców jak i do odpowiednich jednostek miejskich.



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

16. wniosek o wprowadzenie szczegółowych regulacji dotyczących możliwości realizacji nadbudowy budynków oraz realizacji przybudówek i innych obiektów gospodarczych,

**ad. 16. uwaga częściowo uwzględniona**

W obecnie sporządzanych planach miejscowych znajdują się liczne ustalenia dotyczące m.in. parametrów urbanistycznych oraz dopuszczonych form i materiałów budowlanych (ust. 7 karty terenu ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ust. 6 karty terenu ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO), które sumarycznie składają się na to co i jak w danym terenie może być zrealizowane. Powyższe parametry odnoszą się również do możliwości realizacji nadbudowy oraz do możliwości realizacji przybudówek i innych obiektów gospodarczych, w tym garaży. Szczegółowe ustalenia ze względu na uwarunkowania historyczno-konserwatorskie pojawiają się także w ust. 10 karty terenu [ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ].

Z kolei w wyniku sporządzanego przedmiotowego Studium „Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta. Regulacje kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych, do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” do nowo sporządzanych planów miejscowych, w poszczególnych kartach terenów wprowadzone zostaną regulacje odnoszące się do dopuszczonego rodzaju materiału pokrycia dachu. Wprowadzenie powyższego zapisu będzie zgodne z celem jaki został założony przy sporządzaniu powyższego Studium czyli wprowadzeniem do planów miejscowych regulacji estetycznych mających wpływ na poprawę estetyki miasta.

17. postulat o uzupełnienie materiałów informacyjno-edukacyjnych (broszura) o merytoryczne zasady wyjaśniające pozytywne lub negatywne oddziaływanie na przestrzeń np. koloru,

**ad.17. uwaga uwzględniona**

Zgodnie z postulatem mieszkańców materiał informacyjno-edukacyjny (broszura) zostanie uzupełniony o merytoryczne zasady wyjaśniające pozytywne lub negatywne oddziaływanie na przestrzeń koloru elewacji, koloru dachów czy formy stolarki okiennej.

- V. Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej (FRAG) oraz przedstawiciel Politechniki Gdańskiej (zgodnie z listą obecności), 20.11.2014 r. w trakcie spotkania generalnie poparli zasadność wprowadzenia regulacji ale ich zdaniem powinny pojawić się doprecyzowane ustalenia kolorystyczne, a nie tylko zasady stosowania kolorów na elewacjach i tak postulują o:

18. wprowadzenie jednoznacznego sposobu opisywania barw (kolorów) np. poprzez zastosowanie systemu NCS (Natural Colour System), który jest jednym z najbardziej rozpowszechnionych systemów na świecie. Pozwala on opisać wszelkie wyobrażenie koloru, poprzez opisanie danego koloru przez procentową relację do dwóch



## PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Paweł Adamowicz

najbliższych podstawowych kolorów chromatycznych (bieli, czerni, żółci, czerwieni, błękitu, zieleni) oraz podaniu jego stopnia szernienia i stopnia nasycenia danym kolorem (chromatyczność),

19. w przypadku braku możliwości wprowadzenia ww. systemu opisywania barw, wskazane byłoby ustalenie jako dopuszczonych jedynie jasnych i nienasyconych barw (z podaniem stopnia nasycenia bielą i danym kolorem) lub wręcz ustalenie jako koloru dominującego koloru białego (szczególnie w przypadku zabudowy modernistycznej a także wielorodzinnej zabudowy o wysokości wyższej niż 5 kondygnacji),
20. jako zasada ogólna w planach miejscowych powinno znaleźć się ustalenie, iż w ramach zespołu zabudowy (głównie wielorodzinnej) wszystkie budynki powinny być malowane na jednakowy kolor podstawowy (z dopuszczeniem różnej kolorystyki dla akcentowania charakterystycznych cech i elementów danej architektury),

### ad 18, 19 i 20 uwagi nieuwzględnione

Przyjęty przez zespół projektowy kierunek regulacji kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów polega na ustaleniu głównych zasad stosowania koloru na budynku np.: poprzez podkreślenie innym kolorem charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku takich jak pilastry, cokoly, gzymsy czy innych elementów tworzących architekturę danego obiektu. Tak sformułowane regulacje są zrozumiałe dla wszystkich chcących przeprowadzić remont elewacji budynku. Natomiast zaproponowany przez FRAG sposób opisywania barw (kolorów) np. poprzez zastosowanie systemu NCS (Natural Colour System), który jest jednym z najbardziej rozpowszechnionych systemów na świecie, jest trudny do odczytania i zrozumienia przez mieszkańca. Analizy planów miejscowych Warszawy w tym dla osiedla Tarachomin, wykonane w trakcie prac studialnych nad Koncepcją Regulacji Estetyki Miasta, w których znalazły się powyższe zapisy kolorystyczne ze szczegółowym wskazaniem koloru, wykazały że pomimo tak precyzyjnych regulacji możliwa jest realizacja kolorystyki w dowolne wzory czyli „kolorowanie elewacji” a nie odwzorowywanie architektury co zdaniem zespołu projektowego jest lepszym rozwiązaniem przestrzennym. Kwestia szczegółowego ustalania kolorystyki powinna być rozstrzygana na etapie projektu budowlanego, po konsultacjach z mieszkańcami, architektami oraz Referatem Estetyzacji Miasta.

Natomiast co do kwestii ustalania jasnych pastelowych kolorów dla budynków powyżej 5 kondygnacji nie ma jednoznacznych przesłanek przestrzenno-architektonicznych obligatoryjnego ustalania takiej kolorystyki i tylko dla takich budynków. Analizy kolorystyczne sporządzone w trakcie prac nad studium KREM wykazały, że nowe realizacje budynków wielorodzinnych mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych realizowane przez deweloperów wykazują wysokie walory estetyczne w tym kolorystyczne. Większość inwestycji np.: Cztery Oceny na Przymorzu, Trzy Żagle na Zaspie, Brętowska Brama we Wrzeszczu jest realizowana z uwzględnieniem postulowanej przez FRAG jasnej pastelowej kolorystyki. Jednak pojawiają się także takie realizacje, które pomimo nie zastosowania wnioskowanych jasnych kolorów na elewacjach są również bardzo dobrze odbierane



i dobrze wyglądają w przestrzeni. Przykładem może być tutaj budynek mieszkalny Sea Towers w Gdyni, który pomimo zastosowania ciemnych barw na elewacjach dobrze wkomponowuje się w nadmorski (nadwodny) krajobraz.

W pracach analitycznych nad przedmiotowym Studium analizowano również kolorystykę starszych budynków, budowanych przez Spółdzielnie Mieszkaniowe w latach 60-90, które na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat podlegały remontom i termomodernizacjom. Przeprowadzone inwentaryzacje wykazały, że „nowe” kolory zastosowane na elewacjach w ramach wykonywanych remontów i termomodernizacji niewiele odbiegają od kolorystyki stosowanej obecnie przez deweloperów na nowych osiedlach. Generalnie można stwierdzić, iż wszystkie nieudane realizacje czyli tzw. „kolorowanki elewacji” powstały w latach 80-90, kiedy to mieszkańcy chcieli odreagować lata szarości. Obecnie zidentyfikowano dużą potrzebę działań edukacyjnych dla mieszkańców i zarządców nieruchomości, które miałyby na celu propagowanie dobrych wzorców. Szczególnie ważne jest aby uwrażliwić przyszłych inwestorów, że realizacja kolorystyki dla pojedynczego budynku lub zespołu budynków powinna być realizowana w ujęciu całościowym w ramach jednej ulicy, kwartału lub zespołu zabudowy. W związku z powyższym Referat Estetyzacji we współpracy z mieszkańcami sporządził master plan kolorystyczny dla Wrzeszcza Dolnego (nie posiadającego w większości planów miejscowych), który stanowi wytyczne dla mieszkańców i Zarządców przy remontach nieruchomości. Kolejnym przykładem działań Referatu zmierzającym do poprawy estetyki jest ustalenie kolorystyki dla ulicy Kartuskiej. Powyższe przykłady pokazują, że nie tylko poprzez ustalenia w planach miejscowych można wpływać na kolorystykę. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego podlegającym rygorom prawnym (składanie uwag, zaskarżanie do Sądu), w którym precyzyjne ustalenia koloru mogą zostać w łatwy sposób podważone. Dlatego też miękkie działania oddolne oraz edukowanie mieszkańców może przynieść szybsze i bardziej skuteczne rezultaty w przestrzeni.

21. doprecyzowanie pojęcia sztuki dopuszczonej na elewacjach (np. poprzez umożliwienie jej realizacji jedynie osobom posiadającym rekomendacje odpowiednich instytucji kultury lub wprowadzenie pojęcia muralu).

**ad. 21. uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 celem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie pod jakie funkcje przeznacza się dany obszar, w jaki sposób może on zostać zagospodarowany i ewentualnie zabudowany. Plan miejscowy powinien więc wskazywać konkretne warunki i zasady (parametry urbanistyczne) dla zagospodarowania terenu, na podstawie których na konkretnym terenie może powstać konkretna inwestycja. Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji jakiegokolwiek inwestycji od wyników konkursu lub uzyskania zgodny dalszej/innej instancji/instytucji np. Referatu Estetyzacji.

Niezasadne wydaje się uzależnienie powstania potencjalnego dzieła sztuki od tego czy jego potencjalny autor (artysta) będzie posiadał odpowiednie wykształcenie (tylko Akademii Sztuk Pięknych czy może też innych uczelni



i jakich? A może wystarczy ukończenie liceum plastycznego?). Przyjęcie takiego kryterium z pewnością zawęziłoby grono osób, które mogłyby się podjąć stworzenia/realizacji np. wielkoformatowego obrazu na elewacji budynku.

Trudno więc aby plan miejscowy, który jest aktem prawa miejscowego, sformalizował pojęcie sztuki i ograniczał w jakikolwiek sposób możliwość realizacji sztuki na elewacjach budynków bądź wyznaczał kto jest właściwy do jej tworzenia.

22. doprecyzowanie pojęcia „jednolitej palety kolorów”,

ad 22 uwaga nieuwzględniona

Zespół autorski po licznych spotkaniach partycypacyjno-konsultacyjnych, które odbyły się w październiku i listopadzie br., w ramach których wielokrotnie zgłaszano uwagi niejasnego sformułowania pojęcia „jednolitej palety kolorów”, zdecydował się na wykreślenie ustalenia zaproponowanego w regulacjach: *Należy stosować ograniczoną paletę kolorystyczną w zbliżonej tonacji [zestaw podobnych kolorów w odcieniach od jasnego do ciemnego] w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków określonego w planie.*

Przyjęty przez zespół projektowy kierunek regulacji kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów polega na ustaleniu głównych zasad stosowania koloru na budynku np.: poprzez podkreślenie innym kolorem charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku takich jak pilastry, cokoły, gzymsy czy innych elementów tworzących architekturę danego obiektu. W związku z powyższym zaproponowany zapis odbiegał od idei przyjętej przez zespół a dodatkowo poprzez bardzo „nieostre” sformułowanie mógł powodować problemy przy konkretnych projektach architektonicznych, gdzie np.: do elewacji otynkowanej na biało nie można byłoby zastosować elementów drewnianych w naturalnym jego kolorze czy elementów ceramicznych o charakterystycznej kolorystyce.

23. doprecyzowanie niejednoznacznego w odczuciu przedstawiciela FRAG zapisu mówiącego, że „kolorystyka winna uwzględniać podziały pionowe i poziome elewacji...”. W interpretacji przedstawiciela FRAG oznacza to, że nie można pomalować budynku w całości na jeden kolor, ponieważ każdorazowo trzeba zaakcentować jakiś pionowy lub poziomy element danej elewacji.

ad. 23 uwaga uwzględniona

Obecne sformułowanie zaproponowane w ust. 1 Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

*„kolorystyka winna uwzględniać podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, określonego w planie”*

zostanie doprecyzowane i otrzyma brzmienie:

*„W przypadku zastosowania więcej niż jednego koloru na ścianach elewacji kolorystyka winna uwzględniać podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków określonego w planie, z wyłączeniem napisów informujących o adresie”.*



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
Paweł Adamowicz

Powyższa zmiana poprawi zrozumienie intencji autorów tj. ograniczenie chaotycznego „kolorowania elewacji” oraz wyeksponowanie walorów, elementów architektury poszczególnych budynków lub zespołów budynków.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA GDAŃSKA  
E. P. 20