

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz.1238, z 2014 roku poz. 379), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013, poz.594, poz. 645. poz.1318, z 2014 roku poz. 379).

uchwala się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1172) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok.1,74 ha ograniczony:

- 1) od północy ciągiem pieszo- jezdny;
- 2) od wschodu ul. Żabi Kruk;
- 3) od południa ul. Św. Trójcy i ul. Kocurki;
- 4) od zachodu zabudowaniami uniwersytetu;

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą - mieszkanie**:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,
na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna

powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 3) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 4) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszej niż dwie i nie większej niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 5) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **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;
- 8) **rekreacyjna zielen przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
 - a) z naturalnym oświetleniem - dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
 - b) powierzchnia co najmniej 50 m^2 ,
 - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,

- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** -wszystkie formy;
- 2) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z powyżej 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.
3. Tereny zabudowy usługowej: **U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne:
 - 1) z wyłączeniem:
 - a) stacji paliw,
 - b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
 - c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
 - b) salony samochodowe (z serwisem),
 - c) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki zamieszkania zbiorowego,
 - e) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:
 - 1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;
 - 2) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.
5. Tereny komunikacji: **KD80 tereny ulic dojazdowych.**
6. Na terenach transportu drogowego: KD 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 parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
- 2) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

§ 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	5	7
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1± 10%	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	max 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	max 0,3	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	max 1	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max 1	min. 0,1
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	max 0,9	min. 0,5
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max 20	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 5	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2,5	min. 1
15.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	max 12	min. 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 2

17.	Kina	100 miejsc siedzących	max 5	min. 4
18.	Teatry	100 miejsc siedzących	max 15	min. 2
19.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 20	min. 10
20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	max 1,5 lub max 4	min. 4 lub min. 6
21.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max 3	min. 3
22.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	max 4	min. 2
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	max 7	min. 1

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

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.
2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE PRZEDMIEŚCIE - REJON ULIC RZEŹNICKIEJ I KOCURKI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1172

1. 1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) salony samochodowe (z serwisem);
- 4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) garaże boksowe i zabudowa gospodarcza.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2 lit. a.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;

- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem: reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, o maksymalnej powierzchni 0,5 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m², będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu lub stanowiących część witryn zlokalizowanych w parterach budynków;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony ulicy Rzeźnickiej (003-KD80) innych niż żywopłoty;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 i w ust. 16 pkt 3 oraz na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 2.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne w liniach rozgraniczających ulic Św. Trójcy (poza granicami planu) i Rzeźnickiej (003-KD80), w rejonie skrzyżowania - jak na rysunku planu,
- b) maksymalne nieprzekraczalne w liniach istniejącej zabudowy od strony ulicy Rzeźnickiej (003-KD80), jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: 0.4, maksymalna: 3, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2;

5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 21.5 m n.p.m.;

6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 16.5 m,
- b) dla budynku, o którym mowa w ust.10 pkt 3 lit.c, maksymalna wysokość ściany frontowej budynku do gzymsu wieńczącego, jak w stanie istniejącym;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu, stromy, z układem szczytowym względem ulicy Św. Trójcy, o kącie nachylenia połaci od 45 do 60 stopni,
- b) dla pozostałego obszaru, dowolny;

- 9) inne: na terenie inwestycyjnym- w nowej zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań - należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa - od ulic: Rzeźnickiej (003-KD80) i Św. Trójcy (poza granicami planu);
- 2) parkingi-do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z §5 uchwały,
 - dla pozostałych funkcji - minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów - zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-6,
 - b) dopuszcza się przebudowę okien parterów na witryny sklepowe pod warunkiem zachowania właściwej dla budynku zasady kompozycji i wystroju elewacji,
 - c) nowa zabudowa dostosowana pod względem skali i bryły do zabudowy historycznej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego,
 - b) budynek o wartościach kulturowych położony przy ulicy Św. Trójcy 4, oznaczony na rysunku planu- ochronie podlegają: bryła budynku, materiał- cegła oraz zasady kompozycji elewacji frontowej,

c) budynek o wartościach kulturowych położony przy ulicy Św. Trójcy 6, oznaczony na rysunku planu- ochronie podlega:ceglana elewacja zachodnia - zasady kompozycji oraz autentyczny historyczny detal,

d) historyczna forma murowanego ogrodzenia posesji przy ulicy Św. Trójcy 5, do zachowania w istniejącym przebiegu, jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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 oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i modernizacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
 - b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa parametrów użytkowych oraz estetycznych zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
 - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - e) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk– miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zesopół kamienic przy ulicy Św. Trójcy 5, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE PRZEDMIEŚCIE - REJON ULIC RZEŹNICKIEJ I KOCURKI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1172

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) garaże boksowe i zabudowa gospodarcza.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa o wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt 2 lit. a.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) ciąg pieszo-jezdny, biegnący od ulicy Rzeźnickiej do ulicy Żabi Kruk;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem: reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, o maksymalnej powierzchni 0,5 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m², będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu lub stanowiących część witryn zlokalizowanych w parterach budynków;

- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 2.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - w liniach istniejącej zabudowy od strony ulic: Rzeźnickiej (003-KD80) i Żabi Kruk (poza granicami planu), z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. c,

b) maksymalne nieprzekraczalne w linii istniejącej zabudowy, wzdłuż ul. Kocurki, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6 lit.d;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją- minimalna: 0,5, maksymalna: 3, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2;

5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu- 25 m n.p.m.,

b) dla pozostałego obszaru- 21.5 m n.p.m.;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - 20 m,

b) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla pozostałego obszaru - 16.5 m,

c) w przypadku nadbudowy budynków usytuowanych w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu - maksymalna wysokość gzymsu wieńczącego dłuższych ścian jak w stanie istniejącym, natomiast powyżej, obowiązuje wycofanie ściany o min. 1m, do wysokości, o której mowa w pkt 5 lit. a,

d) dopuszcza się nadbudowę nad kondygnacją parterową od wysokości min. 4 m powyżej poziomu istniejącego terenu, poza linię zabudowy, o której mowa w ust.7 pkt 1 lit. b, do południowej granicy lini rozgraniczającej terenu;

8) kształt dachu:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu, płaski,

b) dla pozostałego obszaru, dowolny;

- 9) inne: na terenie inwestycyjnym - w nowej zabudowie mieszkaniowej - należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m²/1 m² p.u. mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa - od ulic: Rzeźnickiej (003-KD80), Żabi Kruk (poza granicami planu) i z ciągu pieszo - jezdno, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;
- 2) parkingi- do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z §5 uchwały,
 - dla pozostałych funkcji - minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów - zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-6,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy, przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6, pkt 2:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;
- 5) zieleni: kształtowana dowolnie.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i modernizacja istniejących obiektów mieszkalnych z dopuszczeniem nadbudowy wraz z realizacją wind,
 - b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa parametrów użytkowych oraz estetycznych zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust.6 pkt 2, jak na rysunku planu;

- 2) w przypadku podwyższenia zabudowy o jedną kondygnację, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, zaleca się sporządzenie projektu rozbudowy, łącznie dla trzech bloków mieszkalnych wielorodzinnych jednocześnie;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE PRZEDMIEŚCIE REJON ULIC RZEŹNICKIEJ I KOCURKI W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1172

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Rzeźnickiej

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,6m do 18,4m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Podwale Przedmiejskie (poza północną granicą planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Św. Trójcy (poza południową granicą planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: modernizacja przestrzeni ulicy obejmująca jezdnię, chodniki, małą architekturę, infrastrukturę techniczną, oświetlenie oraz zieleń;
- 2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa stanu technicznego oraz parametrów technicznych i estetycznych ulicy,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
- c) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry ulicy ujęte zostały w ust. 4.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zgodnie z §3 ust.6;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 12 pkt 2;
- 5) zieleni: dopuszcza się;
- 6) inne:
 - a) odcinek osi widokowej, jak na rysunku planu, od skrzyżowania z ulicą Podwale Przedmiejskie (poza granicami planu) w kierunku Baszty Białej (poza granicami planu),
 - b) zakaz lokalizacji w obrębie osi widokowej, o której mowa w lit. a, elementów przesłaniających widok.

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami: 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: wysoki poziom wód gruntowych.

§ 10.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Stare Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki w mieście Gdańsku (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).

§ 11.

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście rejon ulic Żabi Kruk i Rzeźnickiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLI/1160/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.10.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 11, poz. 205 z dnia 25.01.2010 r.).

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 Uchwały NrRady
Miasta Gdańska z dnia.....2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej
i Kocurki w mieście Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały NrRady
Miasta Gdańska z dnia.....2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej
i Kocurki w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 Uchwały NrRady
Miasta Gdańska z dnia.....2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej
i Kocurki 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.

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVII/528/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 maja 2012 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście - rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki w mieście Gdańsku.

Powodem sporządzenia planu jest zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do wysokości przyjętej w obowiązującym planie miejscowym, umożliwiającej nadbudowę bloków pomiędzy ulicami Rzeźnicką i Żabi Kruk.

2. Położenie.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony na Starym Przedmieściu, na południe od ul. Podwale Przedmiejskie pomiędzy ulicami Kocurki, Rzeźnicką i Żabi Kruk.

3. Ustalenia opracowań planistycznych.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalone Uchwałą Nr XVII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r. obszar objęty granicami planu umiejscawia w terenie o dominującej funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo- usługowej, w strefie B – ograniczonego parkowania. Projekt planu leży w obszarze wymagającym przekształceń i rehabilitacji.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście rejon ulic Żabi Kruk i Rzeźnickiej w mieście Gdańsku, nr 1158, uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLI/1160/09 z dnia 29 października 2009 r., przeznacza obszar pod zabudowę mieszkaniowo - usługową i drogę dojazdową.

4. Stan istniejący.

Powierzchnia opracowania – 1,74 ha. Na obszarze tym występuje zabudowa mieszana: mieszkaniowo- usługowa. Z budynków mieszkalnych przeważają cztero- piętrowe bloki z lat 60'. Wyłącznie pierzeja ul. Św. Trójcy posiada historyczny charakter. Teren jest w pełni uzbrojony i dobrze skomunikowany.

Warunki przyrodnicze:

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w terenie zabudowanym, wielokrotnie przekształcanym. Wnętrza kwartałów tworzą duże, dobrze utrzymane podwórka z przewagą zieleni niskiej, służące mieszkańcom.

Własność gruntów:

Przeważająca część terenu w obszarze opracowania należy do Spółdzielni Mieszkaniowej Stare Przedmieście i właścicieli prywatnych, których grunty stanowią 83%. Drugim co do wielkości zasobem gruntów dysponuje Gmina Miasta Gdańska, do której przynależą przede wszystkim działki drogowe, co stanowi 10%. Pozostałe tereny pozostają w zasobie Skarbu Państwa, związków wyznaniowych i spółek prawa handlowego.

5. Ustalenia projektu planu:

Na obszarze planu ustalono 3 tereny - we wszystkich przeznaczenie pozostaje niezmienione w stosunku do ustalonego w planie obowiązującym. Plan precyzuje natomiast maksymalne wysokości zabudowy. Ze względów krajobrazowych zmiana dotyczy możliwego podwyższenia zabudowy wyłącznie w obszarze oznaczonym lit. a, wyznaczonym linią podziału wewnętrznego, w terenie **002-M/U32**. Dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o jedną kondygnację, tj. do 20m, (z zaakcentowaniem istniejącego gzymsu wieńczącego) dla trzech bloków mieszkalnych wielorodzinnych. Natomiast w pozostałych

terenach, doprecyzowano wysokość zabudowy na poziomie wysokości istniejącej, bez dopuszczenia nadbudowy o dodatkowe kondygnacje użytkowe, tj. 16.5m, zgodnie z intencją planu obowiązującego.

Obsługa komunikacyjna terenu przewidziana jest od strony ulic Św. Trójcy, Rzeźnickiej i Żabi Kruk oraz poprzez istniejące ciągi pieszo-jezdne. Teren komunikacyjny ulicy dojazdowej **003-KD80** stanowi północny odcinek - ul. Rzeźnickiej.

Zarówno istniejąca jak i nowa zabudowa zaopatrywana będą w media z istniejących sieci infrastruktury technicznej, znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic. Całe zainwestowanie w granicach planu możliwe jest do zasilenia w ciepło z sieci ogólnomiejskiej.

Teren objęty granicami planu leży w obrębie obszarów wpisanych do rejestru zabytków: jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz pomnik historii Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku. Ponadto całość znajduje się w wykazie obszarów przeznaczonych do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w Programie Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – Lokalny Program Rewitalizacji zatwierdzony uchwałą nr XXIII/689/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 kwietnia 2004r. W zapisach projektu planu przewidywane działania to między innymi: nieznaczne uzupełnienie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz rewaloryzacja budynków o wartościach kulturowych.

6. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań projektu.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne pozwalają na uzupełniającą zabudowę i modernizację istniejących budynków a tym samym podniesienie ich jakości.

Zmiany dotyczące gabarytów zabudowy, określone na podstawie analiz krajobrazowych, nie wpłyną na przesłanianie historycznych dominant kościołów, ani na charakter zabudowy historycznej czy modernistycznej.

7. Przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne.

Obszar planu nie wymaga zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

8. Skutki ekologiczne projektu planu.

Nie przewiduje się większych skutków przyrodniczych z tytułu uchwalenia planu. Teren ten był wielokrotnie przekształcany, planowane przeznaczenie terenów nie odbiega znacząco od zabudowy sąsiedniego terenu i nie powinno powodować negatywnych skutków na środowisko.

9. Skutki ekonomiczne uchwalenia projektu planu.

Proponowane ustalenia nie powodują roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. W terenie 002-M/U32 o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, możliwe jest nieznaczne zwiększenie powierzchni mieszkań przy zwiększeniu wysokości wybranych budynków, dlatego też, nie ustala się stawki procentowej.

Uchwalenie projektu planu ułatwi inwestowanie w tym obszarze a w dalszej perspektywie zapewni długoterminowe korzyści ekonomiczne z tytułu np. podatków od nieruchomości.

10. Procedura.

Przyjęte rozwiązania programowo-przestrzenne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007. Obszar objęty projektem planu, położony w Historycznym Śródmieściu stanowi teren *szczególnie istotny dla kreacji oblicza całego miasta*. Celem jest przekształcenie Starego Przedmieścia w kierunku lepszego wykorzystania możliwości rozwojowych poprzez realizację ogólnie miejskich obiektów usługowych, ale także istotnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej

jaką jest wysokostandardowa zabudowa mieszkaniowa, wykorzystująca walory miejsca i budująca prawidłową tkankę miejską (zapisy na stronie 92 „Studium...”).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2014r. do 30 kwietnia 2014r., (dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 kwietnia 2014r.).

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może być uchwalony.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA , GENERALNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU:

PROJEKTANT PROWADZĄCY:

mgr inż. arch. Wiesława Szermer
mgr inż. arch. Elżbieta Gackowska
mgr inż. arch. Maria Kowalska (nr POIU G -141/2002)
mgr inż. arch. Dorota Kucharczak
mgr inż. Jakub Doniec
mgr inż. Marzena Mruk- Wszalek
inż. Grażyna Opalińska
mgr Grażyna Wlazłowska
Grzegorz Karbowski

ZESPÓŁ PROJEKTOWY: