

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulicy Lastadia 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, poz.1446 z 2014 roku poz. 379, poz. 768, poz. 1133), 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, poz. 1072)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście - rejon ulicy Lastadia w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1177) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok.1,26 ha ograniczony:

- 1) od północy Zaułkiem Ormiańskim (ciąg pieszy);
- 2) od wschodu ul. Lastadia;
- 3) od południa ul. Toruńską;
- 4) od zachodu ul. Żabi Kruk;

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:** tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków 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;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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;
- 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) **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;
- 8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku

z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 9) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - a) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 10) **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;
- 11) **nośnik reklam** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 12) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 13) **słupogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklam w formie walca lub graniastopsłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

- 15) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

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

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.

- 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 tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

§ 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 w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów

			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1± 10% z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	max 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	max 0,3	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	max 1	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max 1	min. 0,1
7a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	max 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
7b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	max 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max 32	min. 20
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max 20	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	max 12	min. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 2
16.	Kina	100 miejsc	max 5	min. 4

		siedzących		
17.	Teatry	100 miejsc siedzących	max 15	min. 2
18.	Muzea małe do 1000m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 20	min. 10
19.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	max 0,5	min. 3 szkoły podstawowe, min.5 gimnazja
20.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	max 1	min. 6
21.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	max 1,5 lub max 4	min. 4 lub min. 6
22.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max 3	min. 3
23.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
24.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	max 4	min. 2
25.	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.
3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów.

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych;
- 4) nośników reklam na wszystkich elewacjach budynków wpisanych do rejestru zabytków.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam: ustala się minimalną odległość równą 30 m między słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
 - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
 - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
 - c) niewychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane.
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m².

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostokątny do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6 oraz pkt 7 lit. a i b;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 7. W przypadku, gdy

budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;

- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m²;
- 7) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
 - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
 - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7.

1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.
2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE PRZEDMIEŚCIE - REJON ULICY LASTADIA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1177

1. **Numer terenu: 001.**
2. **Powierzchnia terenu: 1,26 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej .**
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 i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
 - 2) ciąg pieszy, biegnący od ulicy Żabi Kruk do ulicy Lastadia, jak na rysunku planu;
 - 3) ciąg pieszy, biegnący od ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2 do ulicy Św. Piotra, jak na rysunku planu;

- 4) ciąg pieszo-jezdny (ulica Św. Piotra) biegnący od Zaułka Ormiańskiego do ulicy Lastadia;
- 5) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 6) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam wyłącznie w postaci słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 7) dopuszcza się nośniki reklam na ścianach bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych, o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m²;
- 8) zakazuje się umieszczania: nośników reklam, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych, w obszarze ciągów, o których mowa w pkt 2, 3 i 4 oraz w ust.18 pkt 2;
- 9) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. b i w ust. 16 pkt 3 oraz na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 2;
- 10) elewacje eksponowane na odcinkach, jak na rysunku planu: od strony Zaułka Ormiańskiego oraz od strony ulic Lastadia i Toruńskiej (poza granicami planu); wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp., pokrycie dachów stromych - z materiałów naturalnych (kamień, ceramika);
- 11) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w liniach rozgraniczających ulic: Lastadia - na odcinku obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” i Żabi Kruk (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
 - b) w liniach dawnej zabudowy: od strony Zaułka Ormiańskiego, od ulic: Lastadia - na odcinku położonym w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu i Toruńskiej (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust.10 pkt 2 lit. b;
- 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: nie ustala się, maksymalna: 4, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,5;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - 23 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - 20 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 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 - 19 m,

b) 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 „b”, jak na rysunku planu - 16 m;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: wg wysokości budynku - w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

a) dla budynków o wysokości do 13 m - dowolny,

b) dla budynków o wysokości powyżej 13 m do 16 m:

- stromy lub

- płaski, z zastrzeżeniem wycofania lica ścian od stony przestrzeni publicznych o min. 1,5 m - powyżej poziomu 13 m wysokości tych elewacji,

c) dla budynków o wysokości powyżej 16 m - stromy dwuspadowy o nachyleniu od 40 do 60 stopni i symetrycznym układzie połączeń, w układzie szczytowym względem: ulicy Lastadia (poza granicami planu) oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust.6 pkt 3,

9) inne: dopuszcza się wyniesienie elementów wystroju elewacji o 1 m ponad najwyższy punkt kalenicy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ulic: Żabi Kruk, Toruńskiej i Lastadia (poza granicami planu),

b) z ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4,

c) dla działki o numerze ewidencyjnym 208/13 przy ul. Lastadia 4, (poza granicami planu) - z ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2;

2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

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

b) dla rowerów - zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 5-11,

b) w przypadku odkrycia, w wyniku badań archeologicznych, miejsca przebiegu historycznych, frontowych murów piwnic, dopuszcza się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit.c w miejsce pierwotne - zgodnie z wynikami badań, w obrębie terenu 001-U33, nie dotyczy budowy kondygnacji podziemnych,

c) zachowanie historycznego bruku wokół kościoła Św. Piotra i Pawła (w Zaułku Ormiańskim),

d) zakaz stosowania balkonów, loggii i wykuszy w elewacjach budynków od strony kościoła Św. Piotra i Pawła, tj. od strony ciągów pieszych, o których mowa w ust.6 pkt 3 oraz w ust.18 pkt 2;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratunkowych badań archeologicznych,

b) historyczne murowane ogrodzenie kościelne do zachowania w istniejącym przebiegu, jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia w południowej części terenu - jak na rysunku planu;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

3) 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 publicznych, o których mowa w ust. 6, pkt 2, 3 i 4:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklam: zgodnie z ust.6 pkt 5 i 8;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 9;

5) zieleń: 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) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej,
- b) 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:

- 1) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a”,
jak na rysunku planu: 30 %;
- 2) na pozostałym terenie: 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) kościół Św. Apostołów Piotra i Pawła, 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) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust.6 pkt 4, w historycznej lokalizacji, jak na rysunku planu lub w istniejącym przebiegu, w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „b”,
- 2) zalecany ciąg pieszy, po południowej stronie kościoła, łączący ulicę Żabi Kruk z ciągiem pieszym, o którym mowa w ust.6 pkt 3 oraz ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w ust.6 pkt 4, jak na rysunku planu;

- 3) zaleca się wykonanie nawierzchni brukowej w ciągu pieszym, o którym mowa w ust.6 pkt 2 - w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) wysoki poziom wód gruntowych;
- 6) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 8.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Stare Przedmieście - rejon ulicy Lastadia 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).

§ 9.

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.).

§ 10.

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.....2015
r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulicy Lastadia w mieście
Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały NrRady
Miasta Gdańska z dnia.....2015
r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulicy Lastadia w mieście
Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście - rejon ulicy Lastadia w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 listopada 2014 roku do 2 grudnia 2014 roku.

1. Pismem z dnia 28 listopada 2014r. (data wpływu 12.12.2014r.) właściciele i mieszkańcy nieruchomości przy ul. Lastadia 35 i 36 (110 podpisów) złożyli następujące uwagi:

- 1) W projekcie planu (§3 ust.2, § 8 ust. 4) określono niespójne i wzajemnie się wykluczające zapisy dotyczące wyłączonych funkcji. Rodzaje funkcji dopuszczonych w § 3 ust.2, w szczególności salony samochodowe z serwisem są dyskusyjne i z punktu widzenia technicznego niewykonalne.
- 2) Brak jednoznacznego określenia i wyznaczenia parkingu publicznego.
- 3) Nie uwzględniono poszerzenia ulicy Lastadia umożliwiającego wzmożony ruch samochodowy.
- 4) Planowana średniowysoka zabudowa spowoduje zacienienie budynków przy ulicy Lastadia 35 i 36 oraz pozbawi mieszkańców światła dziennego.
- 5) Linie zabudowy otaczające kościół Św. Piotra i Pawła spowodują całkowite zasłonięcie przez nową zabudowę jego bryły do 2/3 wysokości dachu nawy głównej. Tym samym kościół zostanie odcięty od naturalnego oświetlenia słonecznego, a dodatkowo zostaną ograniczone lub nawet uniemożliwione działania ratunkowe w przypadku pożaru. Ponadto, linie zabudowy wzdłuż południowej granicy kościoła nie odnoszą się do uwarunkowań historycznych, dawnego terenu cmentarza.
- 6) Wysoka zabudowa pomniejszy walory krajobrazowe. Ścisłe otoczenie bryły kościoła zabudową o wysokości przekraczającej ½ jego maksymalnej wysokości (wieża 42m) i ponad 2/3 wysokości nawy spowoduje pomniejszenie roli kościoła jako dominanty Starego Przedmieścia, zwłaszcza od strony wschodniej.
- 7) Obszar obecnej ulicy Św. Piotra, w ostatnim czasie wyremontowanej został przeznaczony pod zabudowę, zlikwidowano tym samym istniejący od średniowiecza ciąg komunikacyjny.
- 8) Nowy plan pomija funkcję społeczną terenów sportowych - zakładając ich likwidację bez wprowadzenia równoważnych usług.
- 9) Wschodnia linia zabudowy przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie starego drzewostanu, szczególnie w obszarze „a”, gdzie w przypadku realizacji zabudowy będzie wymagana wycinka.

AD. 1 § 3 projektu uchwały zawiera ogólną (stosowaną we wszystkich planach miejscowych sporządzanych w Gdańsku) definicję przeznaczenia usługowego U33. Uszczegółowieniem tej definicji jest zapis w § 8 ust. 4 karty terenu wyłączający niektóre funkcje dopuszczone ogólną definicją. Tym samym w terenie 001-U33 nie dopuszcza się lokalizowania obiektów wymienionych w ust. 4 pkt 1-4.

Uwaga bezprzedmiotowa

AD. 2 Projekt planu przewiduje dla całego terenu przeznaczenie usługowe, w którym dopuszcza się również realizację parkingu.

Obszar planu zlokalizowany jest w strefie B ograniczonego parkowania położonej w obszarze intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Oznacza to, że dla funkcji usługowych wylistowanych w tabeli w § 5 ustala się maksymalną liczbę miejsc postojowych przy minimalnej liczbie równej zero. Wynika to z prowadzonej przez miasto polityki ochrony układu ulicznego centrum miasta przed nadmiernym obciążeniem ruchem kołowym i równocześnie promowania funkcji pożądaných w strefie śródmiejskiej (funkcje z możliwością realizacji zerowego wskaźnika parkingowego). Wyjątkiem od tej zasady jest funkcja mieszkaniowa, dla której minimalny wskaźnik wynosi 1mp/1 mieszkanie. Aby jednak nie doprowadzić do sytuacji, że w centrum śródmieścia nie ma gdzie zaparkować, na niektórych terenach miasto kreuje niewielkie parkingi ogólnodostępne, które razem z miejscami postojowymi zlokalizowanymi w pasach drogowych mają zapewnić zaplecze parkingowe dla śródmieścia. Ilość tych miejsc oczywiście może wydawać się niewystarczająca, ale w momencie wprowadzania opłat za parkowanie miasto wymusza rotację na parkingach, promując jednocześnie inne, alternatywne sposoby poruszania się po śródmieściu (pieszo, rowerem, komunikacją publiczną).

Uwaga nieuwzględniona

AD. 3 Ulica Lastadia znajduje się poza granicami projektu planu. Jest drogą klasy dojazdowej, jej przekrój jest zgodny z obowiązującym przepisami.

Uwaga bezprzedmiotowa

AD. 4,5,6

Zmiany dotyczące gabarytów zabudowy (podwyższenie wysokości zabudowy w obszarze „a”, bez zmiany intensywności oraz powierzchni zabudowy), określono na podstawie analiz krajobrazowych, każdorazowo zgodnie z historyczną linią zabudowy i układem parceli, uwzględniając Kościół Św. Apostołów Piotra i Pawła jako jedną z najważniejszych dominant przestrzennych Starego Przedmieścia. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszystkie linie zabudowy wokół kościoła, jak również wzdłuż ul. Lastadia, zostały określone jako maksymalne nieprzekraczalne, nie są więc liniami obowiązującymi.

Kwestia zacieniania budynków (nie dotyczy budynku przy ul. Lastadia 36, oddzielonego od projektu planu budynkiem przy ul. Lastadia 35) oraz dróg pożarowych będzie rozpatrywana przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Nowo wznoszone obiekty budowlane, muszą spełnić wymogi wynikające z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 7 Zgodnie § 8 ust. 6 pkt 4 połączenie (w postaci ciągu pieszo-jezdnego) biegnące od Zaułka Ormiańskiego do ulicy Lastadia jest obligatoryjne – nie może ulec likwidacji, natomiast jego lokalizacja jest dwuwariantowa. W przypadku realizacji nowej zabudowy, istniejący ciąg może (ale nie musi) ulec likwidacji, wówczas konieczne będzie jego odtworzenie w pierwotnym, historycznym przebiegu, wskazanym na rysunku planu.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 8 Projekt planu nie wprowadza zmian w stosunku do planu obowiązującego, dopuszcza jedynie szerszy zakres usług w obszarze „a”. W terenach usługowych zawierają się również usługi sportu - istniejące zagospodarowanie jest zgodne z planem.

Uwaga nieuwzględniona

AD. 9 Wschodnia maksymalna nieprzekraczana linia zabudowy została cofnięta (podobnie jak linia południowa) względem ulicy, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, tam gdzie było to zgodne z historycznym przebiegiem. Tym samym, nowe ustalenia projektu planu chronią istniejący drzewostan w większym zakresie niż plan obowiązujący.

Uwaga nieuwzględniona

2. Pismem z dnia 15 grudnia 2014r. (data wpływu 15.12.2014r.) **Pan XY*** złożył następującą uwagę:

10) Propozycja wysokiej i zwartej formy obiektów odtwarzających pierzeję ulicy Lastadia w obszarze „a” zlokalizowanych na granicy pasa drogowego, jest niezgodna z historycznym usytuowaniem budynków, przedstawionych w załączonym materiale archiwalnym. W związku z brakiem wymogu odtworzenia historycznego położenia budynków, kwestionuję zwiększenie dopuszczalnej wysokości w tym obszarze. Przedwojenny budynek, na który powołano się zmieniając maksymalną wysokość zabudowy był ustawiony prostopadle do ulicy Lastadia, w sposób, który nie powodował istotnego zacieniania innych budynków. Odsunięcie pierzei od ulicy Lastadia, z zachowaniem jej części jako otwartej przestrzeni zagwarantowałoby zachowanie rosnących tam drzew. Ponadto, całkowite zasłonięcie Kościoła Św. Apostołów Piotra i Pawła nie jest działaniem wpływającym na korzyść zachowania i eksponowania dziedzictwa kulturowego.

AD. 10 Przedwojenny układ budynków kwartału pomiędzy ulicami Lastadia i Żabi Kruk ulegał zmianom, dlatego też zaistniała przesłanka dla zachowania, jak w obowiązującym planie miejscowym, maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Lastadia (poza granicami planu). Projekt planu w tym obszarze dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 19m, tylko pod warunkiem zastosowania dachu stromego, o kącie nachylenia od 40 do 60 stopni, o symetrycznym układzie połaci, w układzie szczytowym względem ulicy Lastadia (zgodnie z przedstawionym materiałem archiwalnym). Maksymalna powierzchnia zabudowy pozostała niezmieniona - połowa działki objętej inwestycją pozostanie przestrzenią otwartą. Otoczenie zabudową kościoła Św. Apostołów Piotra i Pawła od strony ul. Lastadia wynika z układu historycznego oraz uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nieuwzględniona

** anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.*

Załącznik Nr 3 Uchwały NrRady
Miasta Gdańska z dnia.....2015
r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stare
Przedmieście - rejon ulicy Lastadia 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

Podstawa i cel opracowania

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr L/1125/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Przedmieście - rejon ulicy Lastadia w mieście Gdańsku.

Położenie.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony na Starym Przedmieściu, w rejonie kościoła Św. Apostołów Piotra i Pawła pomiędzy ulicami Żabi Kruk, Toruńską i Lastadia.

Cel sporządzenia planu

- dopuszczenie na terenie przeznaczonym pod parafialny „dom spotkań” większego zakresu usług – w tym hotelarskich i gastronomicznych;
- wykreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu

Proponowane zmiany pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie i poprawę estetyki omawianego terenu. Dopuszczenie szerszego zakresu usług ułatwi inwestowanie na przedmiotowym terenie, co może stanowić zachętę dla przyszłych inwestorów oraz przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy i ożywienia gospodarczego.

Realizacja atrakcyjnej nowej zabudowy wpłynie na poprawę wizerunku oraz zwiększenie rangi Starego Przedmieścia będącego częścią historycznego śródmieścia Gdańska, położonego w Centralnym Paśmie Usługowym.

Plan obowiązujący

Na obszarze planu obowiązuje 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. Plan ten ustala przeznaczenie usługowe, w części z przeznaczeniem pod parafialny „dom spotkań” oraz wydzielony ciąg pieszo-jezdny. Zmiany wymaga rozszerzenie zakresu funkcji w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – ponadto z przesłanek historycznych nieznacznie zwiększono tu maksymalną wysokość zabudowy do 19 m.

W porównaniu z obecnym planem, maksymalne powierzchnie użytkowe pozostały bez zmian.

Struktura własność gruntów

Przeważająca część terenu w obszarze opracowania należy do Gminy Miasta Gdańska której grunty stanowią 74%. Pozostałe tereny – kościół z najbliższym otoczeniem, pozostają w zasobie związków wyznaniowych - parafii.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w terenie zabudowanym, wielokrotnie przekształcanym. Występuje tu zabudowa usługowa: kościół z budynkami parafii, szkoła gimnazjalna. Teren jest w pełni uzbrojony i dobrze skomunikowany. Kościół Św. Apostołów Piotra i Pawła stanowi jedną z najważniejszych dominant przestrzenno - funkcjonalnych Starego Przedmieścia. Powierzchnia opracowania wynosi 1,26 ha.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

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

precyzowania zakresu funkcji usługowych. Ponadto dla podkreślenia przestrzeni publicznych wokół kościoła Św. Trójcy- w obrębie Zaułka Ormiańskiego i ul. Lastadia - określono pierzeje potencjalnych przekształceń zabudowy jako eksponowane.

Zmiany dotyczące gabarytów zabudowy (wyższa zabudowa w obszarze „a”), określone na podstawie analiz krajobrazowych oraz materiałów historycznych nie wpłyną negatywnie na przesłanianie kościoła. Z kolei doprecyzowane kształty dachów - dachy wycofane przy wysokości od 13m i strome od 16m - dostosują nową zabudowę do charakteru i skali zabytkowego sąsiedztwa.

Ponadto korekta nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodna z ich historycznym - mniej regularnym przebiegiem (zwłaszcza wzdłuż ul. Lastadia) urozmaici wnętrza przestrzeni publicznych umożliwiając przy okazji zachowanie lub wprowadzenie zieleni.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Obsługa komunikacyjna terenu przewidziana jest od strony ulic Św. Trójcy, Żabi Kruk i Lastadia oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny. Ciąg ten biegnący od Zaułka Ormiańskiego do ulicy Lastadia nie został wydzielony co umożliwia jego wariantowy przebieg włącznie z jego nadbudową. Dodatkowo określono ciągi piesze wokół kościoła.

Zarówno istniejąca jak i nowa zabudowa zaopatrywana będą w media z istniejących sieci infrastruktury technicznej, znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

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.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Proponowane ustalenia nie powodują roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. W obszarze „a” terenu 001-U33 dopuszczono szeroki zakres funkcji usługowych (w obowiązującym planie parafialny dom spotkań), dlatego też, ustala się w tym obszarze stawkę procentową na poziomie 30%.

Ponadto uchwalenie projektu planu w dalszej perspektywie zapewni długoterminowe korzyści ekonomiczne z tytułu np. podatków od nieruchomości.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalone Uchwałą Nr XVII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r. określa obszar objęty granicami planu jako teren o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, w strefie B – ograniczonego parkowania oraz w obszarze wymagającym przekształceń i rehabilitacji. Przyjęte rozwiązania programowo-przestrzenne nie naruszają ustaleń SUIKZP.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

- Obszar planu nie wymaga zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.
- Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 3 listopada 2014r. do 2 grudnia 2014r., (dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 listopada 2014r.).
- Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły uwagi właścicieli i mieszkańców nieruchomości przy ul. Lastadia 35 i 36 oraz Pana Krzysztofa Michałowskiego, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Elżbieta Gackowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Marzena Mruk- Wszalek

mgr inż. Jakub Doniec

mgr inż. Marta Leś- Szczechowska

mgr Justyna Przeworska

Grzegorz Karbowski