

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Główne
Miasto rejon ulicy Mariackiej 1 w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199, poz. 443, poz. 774), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku 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 Główne Miasto rejon ulicy Mariackiej 1 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1183) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 0,01 ha, którego granice zawierają działki nr 381/1, 381/3 i 569 położone na posesji Mariacka 1, 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) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30^0 , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10^0 ,
 - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.
- Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 9) **brzyła 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;

- 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 reklamy** – 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 i przyrodniczych 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.

§ 3.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa: **M23 zabudowa mieszkaniowa**- wszystkie rodzaje.
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 najwyżej jednym mieszkaniem;
 - 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.
3. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:
 - 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. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**
W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

§ 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.

§ 5.

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

L.p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3
			strefa A centralny obszar Śródmieścia
			strefa ograniczonego i kontrolowanego parkowania
1	2	3	4
1.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max 0,9
2.	Hotele	1 pokój	max 0,6
3.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max 0,6
4.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max 19
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max 20
6.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2
7.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2
8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 1,5

10.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 12
11.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max 2
12.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	max 2

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:

Lp.	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 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 szyldów.

1. 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 prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m². Obowiązuje tradycyjny charakter szyldu;
 - 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
 - 3) zakaz przesłaniania szyldami otworów okiennych;
 - 4) 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.
 - 5) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m².

§ 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–M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM:1183.

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone: garaże boksowe i zabudowa gospodarcza.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12, 14, 17;
- 2) zasady lokalizowania sztyldów zgodnie z § 6;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) 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: obowiązujące w zachodniej granicy działek nr 381/3 i 569, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b oraz ust. 17 pkt 1,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 100%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: 0, maksymalna: 4,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 3,5, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: 10 m, maksymalna: 16,5 m, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a oraz ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 21 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 4;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa - od ulicy Chlebnickiej (poza granicami planu) poprzez przestrzeń publiczną poza zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: maksymalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów:
 - zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
 - pozostałe funkcje: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
- 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 2-4;
 - b) w przypadku, gdy wyniki badań historycznych pozwalają na rekonstrukcję staje się ona obligatoryjna;
 - c) nowoprojektowana zabudowa, nie będąca rekonstrukcją zabudowy historycznej, w oparciu o analizę historyczno-architektoniczną miejsca – należy zastosować zgodną z tradycją strukturę, skalę i proporcje architektoniczne brył budynków oraz kompozycję, materiały, kolorystykę i detale elewacji,
 - d) dla nowoprojektowanej zabudowy, nie będącej rekonstrukcją zabudowy historycznej obowiązuje różnicowanie wysokości fasad sąsiadujących kamienic o minimum 1 m,
 - e) dla nowoprojektowanej zabudowy, nie będącej rekonstrukcją zabudowy historycznej obowiązuje zachowanie indywidualnego charakteru poszczególnych fasad kamienic poprzez m.in. zróżnicowanie poziomów otworów okiennych w sąsiednich kamienicach;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratunkowych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego;

b) relikty dawnej zabudowy, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,

b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,

c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

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) budynek położony przy ul. Mariackiej 1, 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) w przypadku, gdy przebieg linii pozostałości murów historycznej zabudowy odkrytych w wyniku badań archeologicznych odbiega od przebiegu obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1, obowiązującą linią zabudowy staje się historyczny przebieg murów. W sytuacji, kiedy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tej linii należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;

- 3) dopuszcza się realizację 100% miejsc postojowych dla rowerów wewnątrz budynku;
- 4) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) zaleca się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 9.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Główne Miasto rejon ulicy Mariackiej 1 w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 10.

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia - rejon Głównego Miasta, uchwała nr XI/266/2003 z dnia 10 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 100, poz. 1784 z dnia 27.08.2003 r.);

§ 11.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Głównie Miasto rejon ulicy Mariackiej 1 w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2015 roku do 30 lipca 2015 roku.

Po wyłożeniu, w ustawowym terminie, do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcia 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 prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr V/28/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 stycznia 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Głównie Miasto rejon ulicy Mariackiej 1 w mieście Gdańsku.

Położenie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,01 ha, zlokalizowany w dzielnicy Śródmieście, na terenie Głównego Miasta, a jego granice zawierają działki nr 381/1, 381/3 i 569 położone na posesji Mariacka 1.

Cele sporządzenia planu

- zmiana wymogów parkingowych dla nowych inwestycji, aby umożliwić inwestowanie po wyroku WSA z 04.06. 2014 r.,
- II etap odbudowy Głównego Miasta – uzupełnienie historycznej struktury miasta,
- poprawa wizerunku Głównego Miasta,
- wypełnianie istniejących struktur w myśl idei rozwoju miasta do wewnątrz,
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu

Głównym efektem realizacji ustaleń planu będzie umożliwienie powstania nowej inwestycji w reprezentacyjnym miejscu Głównego Miasta. Nowe zapisy, stanowiące zachętę dla przyszłych inwestorów, pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianego terenu oraz przyczynią się do uzupełnienia historycznej struktury miasta.

Wprowadzenie nowego obiektu mieszkaniowo – usługowego o wysokim standardzie na niezagospodarowanej od czasów zakończenia II wojny światowej działce poprawi wizerunek Głównego Miasta w rejonie kościoła Mariackiego - licznie odwiedzanego przez turystów. Tym samym realizacja ustaleń planu sprzyjać będzie pomnożeniu dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym.

Plan obowiązujący

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia - rejon Głównego Miasta (nr 1110) uchwalony uchwałą RMG nr XI/266/2003 z dnia 10 lipca 2003 r. Powyższy plan ustala na przedmiotowym obszarze, położonym w Strefie Zespołu Mariackiego (karta terenu 012), funkcję usługowo - mieszkaniową. Realizując nową zabudowę inwestorzy zobligowani są do realizacji minimum 2 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni usług i minimum 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

Struktura własności gruntów

Grunt stanowi własność prywatną.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowany jest jeden zabytkowy budynek – dom gotycki. Pozostała część terenu jest niezabudowana.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Projekt planu nie przewiduje zmian przeznaczenia terenu, ani parametrów zabudowy w stosunku do planu obowiązującego. Ustala się przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, bez ustalania proporcji między funkcjami.

Główną różnicą jest wprowadzenie nowych wymogów parkingowych dla przyszłych inwestycji, co jest podyktowane wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 4 czerwca 2014 roku, który stwierdził nieważność uchwały RMG nr XI/266/2003 z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia - rejon Głównego Miasta, co do karty terenu 012 w części dotyczącej parkingów. Unieważniony został następujący zapis: „W przypadku, kiedy z powodów technicznych lub innych nie można miejsc parkingowych zapewnić na terenie nieruchomości należy wykazać się prawem własności do odpowiedniej liczby miejsc w parkingach kubaturowych na terenie Śródmieścia”.

Działki objęte granicami planu zostały sprzedane przez Gminę Miasta Gdańsk, w trybie przetargu, kiedy powyższy zapis jeszcze obowiązywał. Unieważnienie go spowodowało, że inwestor musi zrealizować wymagane w planie miejsca parkingowe na terenie swojej nieruchomości, a jeśli nie ma takiej możliwości – inwestycja w ogóle nie dojdzie do skutku. Oznacza to, że właściciel działki może zażądać od Miasta odszkodowania z tytułu pogorszenia warunków inwestowania.

Ustalenie – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi – obowiązujących linii zabudowy narzuca całkowite pokrycie zabudową przedmiotowego terenu, a relikty zachowanych fundamentów uniemożliwiają budowę parkingów podziemnych. Rezygnacja z wymogu realizacji minimum 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie da inwestorowi możliwość uzyskania pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy nie da się zapewnić odpowiedniej liczby parkingów na terenie nieruchomości. Tym bardziej, że przedmiotowy teren położony jest w centralnym obszarze Śródmieścia w strefie ograniczonego i kontrolowanego parkowania.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Dostępność drogowa z ulic poza granicami planu.

Teren posiada dostęp do wszystkich mediów infrastruktury technicznej.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodowała znaczącego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, ani na zdrowie ludzi.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Proponowane w projekcie planu ustalenia nie powodują roszczeń z art. 36 ustępy 1, 2 i 3. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4). Ustalenie 30% stawki we wszystkich terenach nie jest jednoznaczne z możliwością pobrania opłaty planistycznej wszędzie tam, gdzie została ona ustalona, ponieważ w terenach, dla których nie będzie wzrostu wartości – opłata ta będzie zerowa.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Rozwiązania projektu planu nie naruszają polityki przestrzennej miasta Gdańska, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, uchwalonym uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r.

W rozdziale 15.7 „Studium...” dotyczącym polityki parkingowej dla Gdańska zapisano: „Opisana polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych. W każdym

przypadku w planie zagospodarowania przestrzennego mogą być ustalone inne wymogi parkingowe, niż podane w studium, jeżeli będzie to uzasadnione ważną okolicznością lokalną.” Ustalenie w projekcie planu wyłącznie maksymalnych ilości miejsc postojowych, również dla funkcji mieszkaniowych, umożliwi realizację nowych – uzupełniających historyczną strukturę dzielnicy – inwestycji, kontynuację II etapu odbudowy Głównego Miasta, a także poprawi wizerunek Śródmieścia w rejonie kościoła Mariackiego. Ponadto na przedmiotowym terenie zaistniały okoliczności mogące skutkować wystąpieniem właścicieli działek do Miasta z wnioskami o odszkodowanie z powodu pogorszenia warunków inwestowania. W związku z powyższym możliwe było ustalenie innych niż w tabeli nr 21 wskaźników parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2015 roku do 30 lipca 2015 roku w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

W dniu 14 lipca 2015 roku odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły nie wpłynęły żadne uwagi.

Prognozowane skutki realizacji ustaleń projektu planu nie będą znaczące, nie będą powodowały zmian w środowisku oraz nie będą wpływały na zdrowie ludzi i nie będą źródłem oddziaływań skumulowanych oraz transgranicznych. Na tej podstawie Prezydent Miasta Gdańska po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gdańsku odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o czym poinformował w ogłoszeniu prasowym w Gazecie Wyborczej z dnia 19 marca 2015 roku.

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

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Monika Rościszewska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Grzegorz Karbowski,

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska,

mgr Marzena Mruk-Wszalek,

mgr Justyna Przeworska,

mgr inż. Karolina Rospek-Aszyk