

**UCHWAŁA NR XIV/455/2003  
RADY MIASTA GDAŃSKA  
z dnia 30 października 2003 roku**

**(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 149 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 2633)**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**Śródmieście rejon ulic Chłodnej i Sadowej w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.26 w związku z art.7, art.8 ust.1-3, art.9-11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, zm: z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804 , z 2002 Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80, poz. 717 ), art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717)

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

**Rada Miasta Gdańska uchwala co następuje:**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Śródmieście rejon ulic Chłodnej i Sadowej w mieście Gdańsku** obejmujący obszar 9,0 ha.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów (oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 005) wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie według klasyfikacji strefowej. Pod pojęciem strefy rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczony pod określoną grupę funkcji, oznaczoną symbolem dwucyfrowym oraz pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Na potrzeby niniejszego planu definiuje się następujące strefy funkcyjne:

**23 zabudowa mieszkaniowa – wszystkie formy**

W terenach mieszkaniowych dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.
- 3) zieleń z zakresu strefy 64.

W terenach mieszkaniowych wyklucza się stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej.

**31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** zawierająca wybrane strefy mieszkaniowe: 21, 22 lub 23 i usługowe: 33 lub 34. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

**33 usługi**, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni,
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 6) zieleń z zakresu strefy 64.

**64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna:** np.: zbiorniki wodne (za wyjątkiem retencyjnych), drobne cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyśka, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

**81 ulice lokalne, ulice dojazdowe**

**83 ulice główne, ulice główne przyspieszone**

W terenach transportu drogowego dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe.

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

### § 3

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki,
- 2) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym,

- 3) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
  - 4) typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).  
Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,
  - 5) Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej.
2. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  3. Obiekty budowlane powinny spełniać warunki określone w przepisach szczególnych dotyczących otoczenia lotniska.

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk

#### § 4

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Strefa B
			Obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej
			Strefa ograniczonego parkowania
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	1,2 ± 10%
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	MAX 6
4.	Motele	1 pokój	1,2
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	MAX 1,3
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	MAX 25
7.	Obiekty handlowe wielokondygnacyjne o powierzchni sprzedażowej	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	MAX 25

	powyżej 2000 m <sup>2</sup>		
8.	Targowiska, hale targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	MAX 25
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MAX 24
10.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 30
11.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 30
12.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	MAX 22
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony	100 miejsc siedzących	MAX 16
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 20
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	MAX 1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	MAX 1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	MAX 1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 3
20.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2
21.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 10
22.	Kąpieliska	100m <sup>2</sup> terenu zagospodarowanego	MAX 2
23.	Korty tenisowe /bez miejsc dla widzów/	1 kort	MAX 2

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

## § 5

Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

## § 6

1. Integralną częścią planu jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Chłodnej i Sadowej w mieście Gdańsku w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
  - 1) granicę obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenów według klasyfikacji strefowej,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) ściśle określone linie zabudowy,
  - 6) ciągi piesze,
  - 7) obiekty o wartościach kulturowych,
  - 8) rejon lokalizacji dominanty przestrzennej,
  - 9) teren zagospodarowany zielenią niską.

## § 7

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

## § 8

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803-Gdańsk  
(18)

Przewodniczący  
Rady Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

# KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIE REJON ULIC CHŁODNEJ I SADOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU 1132

1. NUMER TERENU 001

2. POWIERZCHNIA 0,77 ha

3. STREFA LUB FUNKCJA

Nr strefy <b>31</b>	Zabudowa mieszkaniowo – usługowa zawierająca strefę mieszkaniową 23 i strefę usługową 33.
------------------------	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

5. ISTNIEJĄCY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

Nie ustala się.

6. WARUNKI URBANISTYCZNE

- 1) intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 3) maksymalny procent pokrycia działki zabudową – nie ustala się,
- 4) wielkość działki - nie ustala się,
- 5) inne zasady i warunki podziałów terenu – nie ustala się.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I KRAJOBRAZU

- 1) linie zabudowy – ściśle określone i nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
- 2) wysokość zabudowy – minimalna: 8 m, maksymalna: 18 m,
- 3) formy zabudowy – nie ustala się,
- 4) kształt dachu – stromy.

8. PARKINGI

Zgodnie z § 4.

9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Chłodnej i ul. Łąkowej (poza granicami planu),
- 2) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej, z bezpośrednim podłączeniem rynien odprowadzających wodę z dachów,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 8) gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- 1) Strefy ochrony dóbr kultury:
  - a) teren stanowi fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.
- 2) Zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) nowa zabudowa w typie zabudowy o wartościach kulturowych występującej na obszarze Dolnego Miasta,
  - b) elewacje nowych obiektów muszą być wykończone tradycyjnymi materiałami budowlanymi.
- 3) Zasady ochrony istniejących obiektów:
  - a) wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego, w przypadku odkrycia relikwów archeologicznych przeprowadzić odpowiednie badania ratunkowe,
  - b) relikty dawnej zabudowy, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować,
  - c) dla oznaczonych na planie budynków o wartościach kulturowych - ochronie podlega charakter budynku i detal architektoniczny.

11. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 1) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości ulicy Podwale Przedmiejskie należy zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi przepisami.

12. ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

- 1) teren o wysokim poziomie wód gruntowych,
- 2) fragment terenu na styku z trasą Podwale Przedmiejskie (005-83) ul. Nowe Ogrody 8/12, położony w strefie uciążliwości komunikacyjnej,
- 3) istniejąca magistrala wodociągowa Ø 600 mm i sieć ciepłownicza.

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

Nie ustala się.

14. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCEN OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

Nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

0%

**16. POSTANOWIENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) obszar znajdujący się w obrębie części miasta uznanej za pomnik historii.

**17. INNE ZAPISY STANOWIĄCE**

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych poza nośnikami na budynkach i budowlach przewidzianych w projektach budowlanych tych obiektów,
- 2) w projektowanej zabudowie uzupełniającej pierzeję ul. Chłodnej przewidzieć przejazd bramowy,
- 3) zakaz zabudowy, trwałego grodzenia i nasadzeń zielenią wysoką w odległości 5,0 m od istniejącej magistrali wodociągowej  $\varnothing$  600 mm.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) w zagospodarowaniu zaleca się uwzględnić zagrożenie powodzią,
- 3) dla projektowanych obiektów na fundamentach a w szczególności budowli podziemnych zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno – inżynierską i hydrogeologiczną z wpływem na stabilność istniejących obiektów w sąsiedztwie.

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)

ŚRÓDMIEŚCIE REJON ULIC CHŁODNEJ I SADOWEJ  
W MIEŚCIE GDAŃSKU

1132

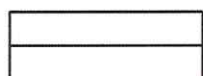
URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803-Gdańsk  
(18)

**OZNACZENIA:**

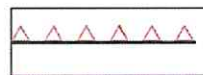
**USTALENIA STANOWIĄCE:**



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH  
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



LINIA ZABUDOWY, NIEPRZEKRACZALNA



LINIA ZABUDOWY, ŚCIŚLE OKREŚLONA



CIAĞI PIESZE



OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

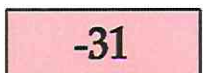


REJON LOKALIZACJI  
DOMINANTY PRZESTRZENNEJ



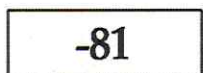
TEREN ZAGOSPODAROWANY  
ZIELENIĄ NISKĄ

**PRZEZNACZENIE TERENÓW  
WEDŁUG KLASYFIKACJI STREFOWEJ:**



-31

ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA



-81

ULICE LOKALNE, ULICE DOJAZDOWE



-83

ULICE GŁÓWNE, ULICE GŁÓWNE PRZYSPIESZONE

**ELEMENTY INFORMACYJNE I ZALECANE:**

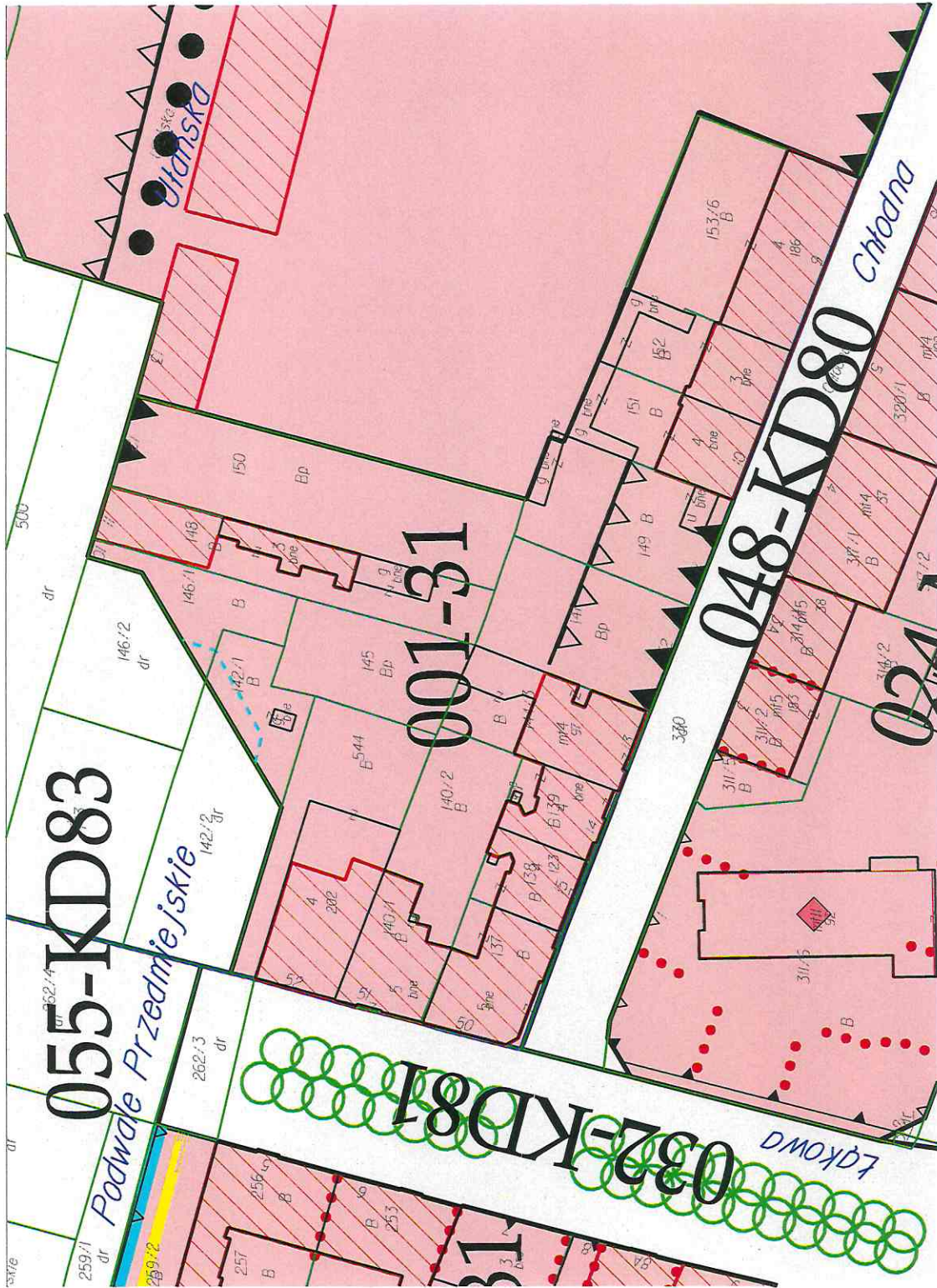


GRANICA POMNIKA HISTORII



MAGISTRALA WODOCIĄGOWA





URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(18)