Druk NR 1611
BRMG.0006.168.
2018

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
BIURO RADY MIASTA GDAŃSKA
(1)
2018 -06- 07
SESJA

**UCHWAŁA NR .....**
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Główne Miasto rejon ulic Szerokiej i Szklary w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r., poz. 130, poz. 994, poz. 1000), **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" uchwalonego uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Główne Miasto rejon ulic Szerokiej i Szklary (o numerze ewidencyjnym 1190) zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni 0,28 ha, a jego granice stanowią: od północy ulica Świętojańska, od wschodu ulica Szklary, od południa ulica Szeroka, od zachodu działka nr 52 obręb 89, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w 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, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych 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) **obowiązująca linia zabudowy** maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **forma zabudowy** - zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

a) wolnostojąca,

b) bliźniacza,

c) szeregowa i łańcuchowa,

d) grupowa (dywanowa, tarasowa),

e) pierzejowa,

f) pierzejowa ciągła,

g) zwarta zabudowa śródmiejska.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne";

7) **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;

8) **rekreacyjna zieleń 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) **miejsce do parkowania 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 do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

10) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, 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;

11) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

12) **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;

13) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to:

a) zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy,

b) zakaz realizacji zewnętrznych docieplеń tych części elewacji, na których znajduje się autentyczny detal objęty w planie ochroną;

14) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien;

15) **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.

**§ 3.** Symbole przeznaczeń terenów.

**1. M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

**2. KD81 ulice lokalne.**

**§ 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 do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

| Lp. | Rodzaj funkcji | Podstawa odniesienia | **Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania** | |
|---|---|---|---|---|
| | | | samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3 | rowerów |
| | | | strefa A centralny obszar Śródmieścia | obszar całego miasta |
| | | | strefa ograniczonego i kontrolowanego parkowania | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Domy studenckie, internaty | 10 pokoi | maks. 0,9 | min. 10 |
| 2. | Hotele pracownicze, asystenckie | 1 pokój | 0,3 ± 10% | min. 0,2 |
| 3. | Schroniska młodzieżowe | 10 łóżek | maks. 0,9 | min. 3 |
| 4. | Hotele | 1 pokój | maks. 0,6 | min. 0,1 |
| 5. | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie | 1 pokój | maks. 0,6 | min. 0,1 |
| 6a. | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej, | 5 uczestników | maks. 1 z zastrzeżeniem ust. 5 | min. 0,1 |
| 6b. | Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej | 10 łóżek | maks. 0,9, z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 0,1 |
| 7. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 $m^2$ | 1000 $m^2$ pow. sprzedaży | maks. 19 | min. 20 |
| 8. | Restauracje, kawiarnie, bary | 100 miejsc konsumpcyjnych | maks. 20 | min. 6 |
| 9. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 $m^2$ pow. użytkowej | 100 $m^2$ pow. użytkowej | maks. 2 | min. 1 |
| 10. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200$m^2$ pow. użytkowej | 100 $m^2$ pow. użytkowej | maks. 2 | min. 1 |
| 11. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 $m^2$ pow. użytkowej | 100 $m^2$ pow. użytkowej | maks. 3 z zastrzeżeniem ust. 7 | min.1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 12. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m² pow. użytkowej | 100 m² pow. użytkowej | maks. 1,5<br>z zastrzeżeniem ust. 7 | min.1 |
| 13. | Kościoły, kaplice | 1000 m² pow. użytkowej | maks. 0,4 | min. 3 |
| 14. | Domy parafialne, domy kultury | 100 m² pow. użytkowej | maks. 1 | min. 2 |
| 15. | Kina | 100 miejsc siedzących | maks. 3 | min. 4 |
| 16. | Teatry, filharmonie | 100 miejsc siedzących | maks. 8 | min. 2 |
| 17. | Muzea małe do 1000 m² powierzchni wystawienniczej | 1000 m² pow. wystawienniczej | maks. 12 | min.10 |
| 18. | Muzea duże powyżej 1000 m² powierzchni wystawienniczej | 1000 m² pow. wystawienniczej | maks. 10 | min. 8 |
| 19. | Centra muzealne | 1000 m² pow. użytkowej | maks. 10 | min. 8 |
| 20. | Centra wystawienniczo targowe | 1000 m² pow. użytkowej | 0 | min. 8 |
| 21. | Szkoły podstawowe | 1 pomieszczenie do nauki | 0 | min. 3 |
| 22. | Szkoły średnie | 1 pomieszczenie do nauki | maks. 0,9 | min. 6 |
| 23. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne | 10 studentów<br><br>lub<br>1 pomieszczenie do nauki | maks. 0,5<br>lub<br>maks. 1,25 | min.4<br>lub<br>min. 6 |
| 24. | Przedszkola, świetlice | 1 oddział | maks. 2 | min. 3 |
| 25. | Szpitale, kliniki | 1 łóżko | maks. 1<br>z zastrzeżeniem ust. 7 | min. 0,1 |
| 26. | Rzemiosło usługowe | 100 m² pow. użytkowej | maks. 2 | min. 1 |
| 27. | Małe obiekty sportu i rekreacji | 100 m² pow. użytkowej | maks. 2 | min. 2 |

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

**3.** Ustala się, następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

| Lp. | Ogólna liczba miejsc do parkowania 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÷3 | Dopuszcza się miejsca do parkowania 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 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 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 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. Informacje.**

Obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

**§ 7. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 002.

**2.** Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GŁÓWNE MIASTO REJON ULIC SZEROKIEJ I SZKLARY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1190**

**1. Numer terenu:** 001.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,26 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: M/U31 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową - wszystkie rodzaje i /lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną.**

**4. Funkcje wyłączone:**

1) stacje paliw;

2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;

3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

4) instytucje finansowe i usługi telefonii komórkowej w parterach budynków w pierzei ulicy Szerokiej;

5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 $m^2$;

6) salony samochodowe (z serwisem);

7) garaże boksowe i budynki gospodarcze;

8) budowle wielopoziomowe, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe.

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12, 13, 15 i 18;

2) ciąg pieszy łączący ulicę Szeroką (poza granicami planu) z ulicą Świętojańską (poza granicami planu), o szerokości wolnej od przeszkód minimum 5 m, jak na rysunku planu;

3) wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na całej długości pierzei od strony ulic: Szerokiej, Szklary, Świętojańskiej oraz ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2;

4) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy:

a) obowiązująca w linii rozgraniczającej ulicy Szerokiej (002-KD81), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. a oraz ust. 18 pkt 1,

b) obowiązująca w linii rozgraniczającej ulicy Szklary (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. a oraz ust. 18 pkt 1,

c) obowiązująca w linii rozgraniczającej ulicy Świętojańskiej na odcinku około 53 m od strony wschodniej, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. a oraz ust. 18 pkt 1,

d) obowiązująca wzdłuż zachodniej granicy działki nr 54/2, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. a oraz ust. 18 pkt 1;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 100% obszaru zawartego pomiędzy obowiązującymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0 % z zastrzeżeniem pkt 9;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 4,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 3,7, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna:

- - dla zabudowy w pierzejach ulic Szerokiej, Szklary, Świętojańskiej i od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: 13 m,

- - dla pozostałej zabudowy: nie ustala się,

- maksymalna: 19,7 m; nie dotyczy elementów wystroju elewacji, np.: szczyty, wieżyczki, świetliki, które mogą wystawać do 1,5 m ponad kalenicę, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. c,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 5, w tym poddasze użytkowe,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;

8) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci minimum $40^0$, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b i ust. 12 pkt 4` ;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 $m^2$/1 $m^2$ p.u. mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Szerokiej (002-KD81), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 6,

b) od ulicy Szklary (poza granicami planu), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 6,

c) od ulicy Świętojańskiej (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0, maksymalnie 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 5,
- pozostałe funkcje: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z §5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 5,

b) rowerów: zgodnie z §5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: 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 i obszary ochrony dóbr kultury: zgodnie z ust. 17 pkt 1, 2 i 4;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1:

a) w przypadku, gdy wyniki badań historycznych pozwalają na rekonstrukcję, staje się ona obligatoryjna,

b) dla nowoprojektowanej zabudowy, niebędącej rekonstrukcją zabudowy historycznej - należy zastosować zgodną z tradycją strukturę, skalę i proporcje architektoniczne brył budynków oraz kompozycję, materiały, kolorystykę i detale elewacji, wynikające z uwarunkowań historyczno-architektonicznych miejsca,

c) dla nowoprojektowanej zabudowy, niebędącej rekonstrukcją zabudowy historycznej - należy wprowadzić różnicowanie wysokości fasad sąsiadujących kamienic o minimum 1 m,

d) dla nowoprojektowanej zabudowy, niebędącej rekonstrukcją zabudowy historycznej - należy zachować indywidualny charakter poszczególnych fasad kamienic poprzez m.in. zróżnicowanie poziomów otworów okiennych w sąsiednich kamienicach,

e) zachowanie historycznie wykształconego rytmu fasad kamienic określonego historycznymi podziałami parcelacyjnymi, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

3) zasady ochrony obiektów:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 17 pkt 4,

b) budynek o którym mowa w ust. 17 pkt 3, położony przy ul. Szerokiej 108 – oznaczony na rysunku planu – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku,

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie historycznego detalu architektonicznego oraz rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku,

- kompozycja elewacji: zachowanie historycznych: wielkości, rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach od strony ulic Szerokiej i Szklary,

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,

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

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) obowiązują zasady, o których mowa w ust. 7, 10 pkt 2;

2) pierzeje eksponowane od strony ulicy Szerokiej (002-KD81), ulicy Szklary (poza granicami planu) oraz od strony ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;

3) zastosowanie na elewacjach materiałów szlachetnych np.: kamień, klinkier, szkło;

4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;

5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne: posadzka z zastosowaniem szlachetnych materiałów takich jak bruk czy kostka kamienna.

**14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na cele gastronomiczno-handlowe w lipcu i sierpniu (jarmark letni) oraz grudniu (jarmark zimowy), do czasu zagospodarowania zgodnego z planem.

**15. 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 i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej,

c) rewaloryzacja istniejącej zabudowy historycznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,

b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,

c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej,

d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 7, 9, 10, 12, 13 i 18.

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - numer rejestru 15 (dawny 8) - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk - miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) budynek mieszkalny przy ulicy Szerokiej 108 ujęty w gminnej ewidencji zabytków - wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych - wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. 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 obowiązujących linii zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a, b, c, d, obowiązującymi liniami zabudowy stają się historyczne przebiegi murów. W sytuacji, kiedy wartość odkrytej substancji zabytkowej uniemożliwia budowę na tych liniach należy dokonać stosownego przesunięcia linii zabudowy;

2) dopuszcza się łączenie funkcjonalne wnętrz kamienic z zachowaniem historycznego rytmu fasad, o których mowa w ust. 10 pkt 2 lit. e;

3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;

4) ustala się dziedziniec wewnętrzny kwartału zabudowy powyżej kondygnacji parteru;

5) dopuszcza się lokalizację garażu podziemnego pod powierzchnią 100% terenu;

6) zjazd do garażu podziemnego wyłącznie z ulicy Świętojańskiej (poza granicami planu);

7) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

1) zaleca się zachowanie istniejącego drzewostanu;

2) zaleca się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

## § 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002–KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GŁÓWNE MIASTO REJON ULIC SZEROKIEJ I SZKLARY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1190.

**1. Numer terenu**: 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,02 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy: KD81- teren ulicy lokalnej - fragment ulicy Szerokiej.**

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,5 m do 3,0 m;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 14.

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

1) strefy i obszary ochrony dóbr kultury: zgodnie z ust. 13 pkt 1, 2 i 3;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) wykonanie nawierzchni chodnika z materiałów kamiennych,

b) zaakcentowanie w posadzce przebiegu przedproży pomiędzy linią rozgraniczającą teren 001 a południową granicą planu;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 13 pkt 3.

**7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

**9. 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) przebudowa i modernizacja przestrzeni ulicy,

b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,

b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,

c) utworzenie przestrzeni publicznej dostosowanej do wymagań estetycznych i użytkowych terenu,

d) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry ulicy: zostały ujęte w ust 4.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2;

3) zieleń: dopuszcza się.

**12. Stawka procentowa:** 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska - numer rejestru 15 (dawny 8) - obszar podlegający ścisłej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk - miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych - wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) gospodarka odpadami - stosuje się przepisy odrębne.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Szerokiej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu wraz z chodnikami i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego. Ulica Szeroka powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Grobla II oraz poprzez skrzyżowanie z Targiem Drzewnym. Dostępność do terenów przyległych z ulicy Szerokiej bez ograniczeń.

**15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

**§ 10.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna - rysunek planu Główne Miasto rejon ulic Szerokiej i Szklary 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).

**§ 11.** Traci moc we fragmencie objętym 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.).

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

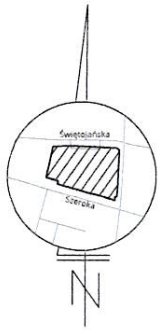
# 1190

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GŁÓWNE MIASTO

## REJON ULIC SZEROKIEJ I SZKLARY W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1:1000




Szkic orientacyjny

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA WRAZ Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU
SKALA 1: 10 000

OZNACZENIA

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- TEREN ZIELENI
- SKWER, ZIELENIEC (PONIŻEJ 1 HA)
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
OBSZARY I OBIEKTY O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- TRASA TRAMWAJOWA
- MIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA

0 50 100m

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 001-M/U31 — Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu, - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
- -M/U31 — Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- -KD81 — Tereny ulic lokalnych
- Obowiązujące linie zabudowy
- Pierzeje eksponowane
- Ciągi piesze
- Historyczne podziały parcelacyjne

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- Istniejące gazociągi
- Obiekty o wartościach kulturowych ujęte w WEZ/GEZ

Plan wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.03.2018 r. do 30.03.2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GŁÓWNE MIASTO REJON ULIC SZEROKIEJ I SZKLARY W MIEŚCIE GDAŃSKU

| ZESPÓŁ AUTORSKI | | PODPIS |
|---|---|---|
| | mgr inż. arch. Maria Kowalska | |
| | mgr inż. arch. Katarzyna Kusiak | |
| | inż. arch. Dorota Kuźmiałowska | |
| | mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski | |
| | mgr inż. Karolina Rospek-Aszyk | |
| | mgr inż. Marzena Mrok-Wszałek | |
| | Grzegorz Karbowiak | |
| | mgr inż. Michał Kozłowski | |
| | mgr Anna Grelewska | |
| | mgr inż. arch. Monika Rościszewska | |
| | mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochenkiska | |
| | mgr inż. arch. Wiesława Szentner | |
| | mgr inż. arch. Edyta Darmoń-Turek | |

ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk
www.bmjgda.pl

GDAŃSK - 2018r. RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000 1190

Część graficzna - rysunek planu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia ..... 2018 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- **w dniach od 31 października 2017 r. do 30 listopada 2017 r.,**
- **w dniach od 01 marca 2018 r. do 30 marca 2018 r.**

w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

**Po pierwszym wyłożeniu w ustawowym terminie (do dnia 14 grudnia 2017 r.) do projektu planu wniesiono dwie uwagi złożone w dwóch pismach:**

**1. Klasztoru OO. Dominikanów, Gdańsk** (pismo z dnia 13.12.2017 r.) następującej treści:

Wprowadzenie zapisów, które umożliwią realizację przekrycia dziedzińca wewnętrznego w poziomie pierwszej kondygnacji naziemnej (100% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – obszar inwestycji obejmujący działki nr 53, 54/2, 55 obręb 89). W trakcie trwania procedury planistycznej Klasztor OO. Dominikanów, właściciel większości terenu objętego granicami, dokonał podziału działki nr 54 na dwie działki o numerach 54/1 i 54/2. Działka nr 54/1 została wydzielona, zgodnie z intencją właściciela, na cele komunikacyjne oraz w celu zamiany jej z Miastem na zabudowaną działkę nr 55. Objęcie działki nr 55 wspólną inwestycją z pozostałymi działkami byłoby zgodne z warunkami konserwatorskimi. Wydzielenie działki nr 54/1 spowodowało to, iż ustalenie ust. 7 pkt 2 karty terenu 001-M/U31 – 85% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją uniemożliwi przekrycie dziedzińca wewnętrznego, co jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi większościowego właściciela gruntów. Wyłączenie działki nr 54/1, położonej poza liniami zabudowy, z granic obszaru inwestycji wymaga dopuszczenia 100% powierzchni zabudowy.

- **rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt planu uzyskał uzgodnienia PWKZ. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ustalono między innymi wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją – § 8, ust.7 pkt 2 – minimalna nie ustala się, maksymalna 85%. Uwzględnienie uwagi, ze względu na położenie terenu objętego planem w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska, będzie wymagało ponownego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**2. Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku** (pismo z dnia 14.12.2017 r. - wpłynęło do BRG 21.12.2017 r.) następującej treści:

Składający uwagę twierdzi, iż ustalone w projekcie planu obowiązujące linie zabudowy, szczególnie w zakresie podziałów wewnątrz kwartału oraz linia od strony zachodniej zostały

wytyczone niezgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego zakłada zniekształcenie układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie w projekcie planu zmian, polegających na utrzymaniu historycznych linii zabudowy udokumentowanych między innymi w tzw. Planie Buhsego.

- **rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt planu uzyskał wszelkie niezbędne uzgodnienia, w tym uzgodnienie PWKZ. Zgodnie z postanowieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 9 października 2017 r., znak ZN.5150.205.5.2016.MM/RK projekt planu przedstawiony do uzgodnień spełnia warunki określone w art. 15 ust. 2 pkt. 4, 7, 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 18 i 19 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. uwzględnia zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na reprezentowane przez nie wartości kulturowe oraz zasady zagospodarowania terenów o wartościach kulturowych, w zakresie określonym w ww. ustawach oraz w zakresie wynikającym z zasad ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów o wartościach kulturowych.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na to, iż nie ma już aktualnie możliwości realizacji całego historycznego kwartału zabudowy zawartego pomiędzy ulicami Szeroką, Pańską, Świętojańską i Szklary, choćby z uwagi na to, iż dawna parcela nr 119 przy ulicy Szerokiej oraz nr 3 przy ulicy Świętojańskiej, bezpośrednio przylegające do zachodniej granicy planu, są zabudowane budynkiem posiadającym otwory okienne i drzwiowe w elewacji wschodniej. W takim stanie rzeczy nie ma możliwości sprostania wymogom, o które wnosi składający uwagę.

Kolejnym argumentem przemawiającym za nieuwzględnieniem uwagi jest fakt, iż wzdłuż wschodniej elewacji budynku, o którym mowa powyżej, przebiega ważny ciąg pieszy prowadzący bezpośrednio od ulicy Szerokiej do kościoła pw. Św. Mikołaja zlokalizowanego po północnej stronie ulicy Świętojańskiej. Ustalona w projekcie planu zachodnia linia zabudowy i wykształcona na niej pierzeja dodatkowo wzmocni atrakcyjność tej przestrzeni publicznej.

**Po drugim wyłożeniu w ustawowym terminie (do dnia 13 kwietnia 2018 r.) do projektu planu nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

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

# UZASADNIENIE
## Główne Miasto rejon ulic Szerokiej i Szklary w mieście Gdańsku (nr planu 1190)

## I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

### 1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XVIII/530/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 stycznia 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Główne Miasto rejon ulic Szerokiej i Szklary w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 1190].

### 2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 0,28 ha jest położony w dzielnicy Śródmieście na terenie Głównego Miasta, od północy ograniczony jest ulicą Świętojańską, od wschodu ulicą Szklary, od południa ulicą Szeroką a od zachodu działką nr 52 obręb 89.

### 3. Cele sporządzenia planu

a) dostosowanie wymogów parkingowych dla inwestycji do ustalonych w Studium (dla strefy A – ograniczonego i kontrolowanego parkowania),
b) poprawa wizerunku miasta - uzupełnienie historycznej struktury miasta zgodnie z II etapem odbudowy Głównego Miasta,
c) dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

### 4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym granicami planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Głównego Miasta w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1110.

### 5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

U zbiegu ulic Szerokiej i Szklary zlokalizowana jest pięciokondygnacyjna kamienica własności Gminy Miasta Gdańska. Pozostały teren pozostaje niezainwestowany i stanowi własność klasztoru Ojców Dominikanów.

### 6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP i projekcie Studium

Procedura sporządzenia projektu planu rozpoczęła się i była przeprowadzona (w większości) pod rządami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20.12.2007 roku). W związku z planowanym w kwietniu 2018 roku uchwaleniem nowego Studium, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w marcu 2018 roku z dwoma rysunkami Studium – obowiązującym w okresie wyłożenia i projektem studium. Projekt planu w swoich ustaleniach realizuje zarówno kierunki polityki przestrzennej ustalone dla obszaru objętego granicami planu w dotychczas obowiązującym Studium z 2007 r., jak i w obecnie obowiązującym Studium z 2018 roku,

gdyż oba te dokumenty są zgodne co do głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium z 2007 r. dla obszaru objętego planem miejscowym, jest obszar o funkcji usługowej położony w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU), zaś zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium jest to obszar o funkcji mieszkaniowo-usługowej również położony w CPU. Zmianą w stosunku do Studium z 2007 r. jest wyznaczenie granicy strefy zabudowy śródmiejskiej. Obszar objęty granicami planu w całości jest w niej zawarty, co przełożyło się na doprecyzowanie ustaleń planu.

Zgodnie ze Studium głównymi kierunkami rozwoju są między innymi: kontynuacja rozwoju miasta do wewnątrz przez wypełnianie ukształtowanych struktur urbanistycznych oraz intensyfikacja zabudowy i zagospodarowania CPU (Centralnego Pasma Usługowego).

W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr LI/1506/18 z dnia 23.04.2018 roku) dotyczącym zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, jak i kierunkom polityki przestrzennej ustalonym w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20.12.2007 roku), a więc nie naruszają ustaleń żadnego z tych dokumentów.

## II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2)**:

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane poprzez ustalenie obowiązujących linii zabudowy kształtujących układ przyszłej zabudowy. Od strony wszystkich przestrzeni publicznych wprowadzono wymóg lokalizacji usług w parterach na całej długości pierzei. Od strony ulic Szerokiej i Szklary ustalono pierzeje eksponowane z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów elewacyjnych. W ramach terenu mieszkaniowo-usługowego 001-M/U31 ustalono przestrzeń publiczną: ciąg pieszy łączący ulicę Szeroką z ulicą Świętojańską.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3)**:

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie zweryfikowane i potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan zaleca zachowanie drzew zlokalizowanych w zachodniej części obszaru objętego granicami opracowania. W związku z położeniem obszaru opracowania w Śródmieściu

wprowadzono zapis o dotrzymaniu standardów akustycznych jak dla strefy śródmiejskiej. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 $m^2$/ 1 $m^2$ powierzchni użytkowej mieszkań. Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne i leśne.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4)**:
   W ustaleniach planu zapisano, że obszar planu położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii i dla tego terenu obowiązują przepisy odrębne. Wprowadzono także ustalenia regulujące zasady ochrony budynku przy ul. Szerokiej 108 ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5)**:
   Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące dotrzymania odpowiednich standardów akustycznych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6)**:
   Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane między innymi poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

6. **Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7)**:
   Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty prywatne i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8)**:
   Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9)**:
   Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznej - ciągu pieszego łączącego ulicę Szeroką z ulicą Świętojańską. Wzdłuż tego ciągu wprowadzono wymóg lokalizacji usług w parterach na całej długości pierzei.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13)**:
   Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz umożliwienie zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.
   Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać: ulica Szeroka, ulica Szklary oraz ulica Świętojańska. Wjazd do garażu podziemnego dopuszczono wyłącznie od strony ulicy Świętojańskiej.
   Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.
   Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12)**:

    Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Główne Miasto rejon ulic Szerokiej i Szklary i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

    Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.
    W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Śródmieście z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3):**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony na Głównym Mieście predysponowany jest do intensywnej zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność, wysokość zabudowy, czy procent pokrycia działki zabudową powinny zostać ustalone w odniesieniu do historycznego sąsiedztwa. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu przyczyni się do rehabilitacji obszaru, który do tej pory nie został odbudowany. Ustalone w planie parametry urbanistyczne oraz zapisy odnośnie wykończenia elewacji i nawierzchni w przestrzeniach publicznych pozwolą na zmianę wizerunku terenów położonych na Głównym Mieście w sąsiedztwie kościoła p.w. Św. Mikołaja i skweru Świętopełka.

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2)**:

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego - poprzez system autobusów miejskich oraz tramwaj.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3)**:

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W planie został ustalony również ciąg pieszy zapewniający możliwość bezpośredniego dojścia z ulicy Szerokiej i Koziej do ulicy Świętojańskiej w rejonie wejścia do kościoła p.w. Św. Mikołaja. Ponadto wzdłuż ulicy Szerokiej (002-KD81) ustalono chodniki i trasę rowerową jako wyposażenie minimalne.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4)**:

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych w procedowanym planie realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, w celu najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obszar planu położony jest na Głównym Mieście o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej świetnie obsłużonej transportem zbiorowym.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2.)**

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. W sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. **Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3.)**

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 0,28 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Zwiększenie dochodów gminy wyniknie ze wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 9000 $m^2$.

## III. PROCEDURA

1. **<u>Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej</u>**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 31.10.2017 r. do 30.11.2017 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura w dniu 22 listopada 2017 r. o godz.$17.^{00}$ przybyło w sumie 7 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 14 grudnia 2017 r. do projektu planu wniósł uwagi Klasztor OO. Dominikanów z Gdańska oraz Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

W wyniku uwzględnienia uwagi wniesionej przez Klasztor OO. Dominikanów, skorygowany projekt planu został ponownie skierowany do uzgodnienia z PWKZ.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach: od 01.03.2018 r. do 30.03.2018 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura w dniu 07 marca 2018 r. o godz.$17.^{00}$ przybyło w sumie 5 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 13 kwietnia 2018 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

## 2. Podstawa uchwalenia

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.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer
GŁÓWNY SPECJALISTA – Krystyna Narbutt-Ochocińska
KIEROWNIK ZESPOŁU - mgr inż. arch. Monika Rościszewska
PROJEKTANT PROWADZĄCY - mgr inż. arch. Maria Kowalska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak
inż. arch. Dorota Korzeniowska
mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski
mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk
mgr inż. Marzena Mruk-Wszałek
Grzegorz Karbowski
mgr inż. Michał Kozłowski
mgr Anna Gralewska

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Paweł Adamowicz

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY
Anna Wołejko

| Sporządził: | Zaakceptował: | Zatwierdził: |
|---|---|---|
| Maria Kowalska | Edyta Damszel-Turek | Wiesław Bielawski |
| ..... | ..... | ..... |