

**UCHWAŁA NR XVI/232/11
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon
ulicy Szerokiej 56/57 w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237 Nr220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 105 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz.1043, z 2011 r. Nr 32 poz.159), Art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2010r Nr 130 poz.871) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 117 poz.679)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulicy Szerokiej 56/57 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1165) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,03 ha u zbiegu ulic Szerokiej i Przędzalnicy.

§ 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 zieleni;
- 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) **wysokość zabudowy** - wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy atyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą.

Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;

- 4) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 5) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 7) **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;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 m^2 powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyższym jednym mieszkaniem;
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Tereny zabudowy usługowej:

U33 tereny zabudowy usługowej -komercyjne i publiczne

- a) z wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego
- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MW i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

§ 4.

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 miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych*
			strefa A centralny obszar Śródmieścia
			strefa ograniczonego i kontrolowanego parkowania
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MAX 1 +/- 10%
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MAX 1 +/- 10%
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3 +/- 10%
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9
6.	Hotele	1 pokój	MAX 0,6
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 0,6
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MAX 0,9
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX 19
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 1,5
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 0,4

15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAX 1
16.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 3
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 8
18.	Muzea małe do 1000m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAX 12
19.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	0
20.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,9
21.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,5 lub MAX 1,25
22.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 2,0
23.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1
24.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2
25.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2

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

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jeden teren oznaczony numerem 001.

2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1165;

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe MW i usługowe U33.

4. Funkcje wyłączone:

1) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;

2) garaże boksowe;

3) salony samochodowe (z serwisem).

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, 14;

2) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;

3) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a” ustala się przestrzeń publiczną;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na historyczny układ urbanistyczny, o którym mowa w ust. 16 pkt 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca w zachodniej linii rozgraniczającej teren,
 - b) obowiązująca w północnej linii rozgraniczającej teren i w odległości 3,5 m od tej linii, z zastrzeżeniem pkt 8 - jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją maksymalna 100%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0 % powierzchni działki objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5,8;
 - 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 18,0 m;
 - 6) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
 - 7) kształt dachu: stromy;
 - 8) inne: dopuszcza się realizację przedproży w obszarze położonym na północ od linii podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Szerokiej (poza granicami planu, od ulicy Przędzalniczej (poza granicami planu);
 - 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, 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 niskoemisyjne źródła lokalne;
 - 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.
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: nie ustala się;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających, ratunkowych badań archeologicznych, realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzorów archeologicznych.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a”
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
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) rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów,
 - b) rozbudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) poprawa parametrów estetycznych i użytkowych zabudowy,
 - c) poprawa stanu technicznego substancji budowlanej,
 - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - e) poprawa parametrów użytkowych i stanu technicznego infrastruktury, technicznej;
 - 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7, 10.
15. Stawka procentowa: nie dotyczy.
16. 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 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII wieku - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit. b;
 - 2) 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 ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 2) w obszarze położonym na północ od linii podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a” zaleca się odtworzenie przedproży.

§ 8.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Śródmieście rejon ulicy Szerokiej 56/57 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).

§ 9.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 10.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Głównego Miasta w mieście Gdańsku uchwała nr XI/266/2003 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 100 , poz. 1784).

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/232/11
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/232/11
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

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

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