UCHWAŁA NR XLVII/1400/18
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto - rejon ulicy Łąkowej i Bastionu Miś 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), **uchwala 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 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto - rejon ulicy Łąkowej i Bastionu Miś w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1195) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,45 ha, położony w centralnej części Dolnego Miasta, pomiędzy ulicą Łąkową a Bastionem Miś. Jego granice stanowią: od północy zabudowa przy ulicy Królikarnia, od wschodu przebieg planowanej ulicy Reduta Miś, od południa zabudowa dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów i od zachodu ulica Łąkowa.

§ 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 30º, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10º,

   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;

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 m²,

   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 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;

10) **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;

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 historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;

14) **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. MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna.

3. M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	**Wskaźniki obliczania miejsc postojowych**	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1±10% z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	maks. 0,3	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	maks. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	maks. 1	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maks. 1	min. 0,1
7a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	maks. 1, z zastrzeżeniem ust. 5	min 0,1
7b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	maks. 0,9, z zastrzeżeniem ust. 6	min 0,1
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m²	1000 m² pow. sprzedaży	maks. 32	min. 20
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	maks. 20	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m² pow. użytkowej	100 m² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty,	100 m² pow.	maks. 3	min. 1

	banki – obiekty powyżej 200m² pow. użytkowej	użytkowej		
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m² pow. użytkowej	100 m² pow. użytkowej	maks. 5, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m² pow. użytkowej	100 m² pow. użytkowej	maks. 2,5, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
14.	Muzea małe do 1000 m² powierzchni wystawienniczej	1000 m² pow. wystawienniczej	maks. 20	min. 10
15.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	maks. 0,5	min. 3
16.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,0	min. 6
17.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,5 lub maks. 4	min.4 lub min. 6
18.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	maks. 3	min. 3
19.	Szpitale, kliniki	1 łóżko	maks. 1, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
20.	Rzemiosło usługowe	100 m² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
21.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m² pow. użytkowej	maks. 4	min. 2
22.	Kryte pływalnie	100 m² lustra wody	maks. 7	min. 4
23.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	maks. 7	min. 1

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

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

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÷3	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

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

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

§ 6. Informacje:

1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
2) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Zbiornik Żuławy Gdańskie;
3) południowy fragment obszaru planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 7. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **DOLNE MIASTO - REJON ULICY ŁĄKOWEJ I BASTIONU MIŚ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1195

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 2,45 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną MW24 (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub usługową U33 komercyjną i publiczną, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

1) stacje paliw;
2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
3) stacje obsługi samochodów ciężarowyuch i autobusów;
4) salony samochodowe z serwisem;
5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2;
6) garaże boksowe;
7) nadziemne budowle wielopoziomowe, jak parkingi.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek dawnej Fabryki Gdańskiego Monopolu Tytoniowego, przy ul. Łąkowej 39-44, o którym mowa w ust. 17 pkt 5, o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 5 m, łączący ulicę Łąkową (poza granicami planu) z ulicą Reduta Miś (poza granicami planu) - przebiegający równolegle do zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów (poza granicami planu);

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące:

- w północnej linii rozgraniczającej teren od ulicy Łąkowej (poza granicami planu) - jak na rysunku planu,
- w odległości 15 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren oraz od zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów (poza granicami planu), o długości 81 m od północnej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu,
- w odległości 15 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren oraz od zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów (poza granicami planu), na przedłużenu linii, o której mowa tiret drugie, o długości 62 m (pomiędzy liniami, o którymi mowa w lit. b tiret drugie i trzecie) - jak na rysunku planu,
- w północnej linii rozgraniczającej teren od ulicy Królikarnia (poza granicami planu) - jak na rysunku planu,
- we wschodniej linii rozgraniczającej teren od ulicy Królikarnia (poza granicami planu) - jak na rysunku planu,
- w południowej linii rozgraniczającej teren od ulicy Reduta Dzik (poza granicami planu) - jak na rysunku planu;

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- w odległości 81 m od północnej linii rozgraniczającej teren od ulicy Łąkowej (poza granicami planu) - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a tiret trzecie,
- w odległości 93 m od północnej linii rozgraniczającej teren od ulicy Łąkowej (poza granicami planu) - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a tiret trzecie,
- w odległości od 0 do 6,5 m od południowej linii rozgraniczającej teren od planowanej ulicy Reduta Miś (poza granicami planu) - jak na rysunku planu,
- w odległości od 83 m do 103 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren oraz od zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów (poza granicami planu), równolegle do ściany budynku o którym mowa w ust.17 pkt 5 - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a tiret trzecie,
- w odległości od 106,5 m do 123,5 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren, na przedłużeniu linii o której mowa w tiret czwarte - jak na rysunku planu,
- w odleglości od 123,5 m do 142 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna:

- dla parkingu podziemnego: 100%,

- dla pozostałej zabudowy: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 1,0

b) maksymalna: 5,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0);

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 15 m, maksymalna:

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a", jak na rysunku planu: 22 m,

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „b", jak na rysunku planu:

-- w pierzei ulicy Łąkowej: 18 m,

-- w pozostałej części obszaru: 22 m,

- w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „c", jak na rysunku planu: 18 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 7;

7) formy zabudowy:

a) od strony ulic: Łąkowej, Królikarnia, Reduta Dzik (wszystkie poza granicami planu) - pierzejowa,

b) na pozostalej części terenu - zwarta zabudowa śródmiejska;

8) kształt dachu:

a) od strony ulic Łąkowej, Królikarnia i Reduta Dzik: mansardowy o nachyleniu połaci dolnej 50-75%, górnej 20-35%, lub stromy jednopołaciowy o nachyleniu 45-60%, o układzie dachów kalenicowym względem ulicy,

b) na pozostałym terenie: dowolny;

9) inne:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b", jak na rysunku planu:

- na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m^2 / 1 m^2 powierzchni użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań,

- nowe budynki w typie zabudowy historycznej Dolnego Miasta,

- pomiędzy budynkami dopuszcza się budowę łączników o wysokości jednej kondygnacji, transparentnych ścianach, umiejscowionych w poziomie ponad kondygnacją parteru;

b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „c", jak na rysunku planu: nowe budynki w typie zabudowy historycznych kamienic Dolnego Miasta,

c) pokrycie dachu: dowolne.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Łąkowej (poza granicami planu), od ulicy Królikarnia (poza granicami planu), od ulicy Reduta Miś i Reduta Dzik (poza granicami planu);

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały,

- pozostałe funkcje: minimalnie – 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały;

b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy i obszary ochrony: zgodnie z ust. 17 pkt 1, 2, 3, 4;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i ust. 17 pkt 1, 2, 3;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 17 pkt 5: budynek dawnej Fabryki Gdańskiego Monopolu Tytoniowego przy ul. Łąkowej 39-44, jak na rysunku planu - ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczna forma detalu architektonicznego.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) pierzeje eksponowane:

a) wzdłuż ulicy Łąkowej - jak na rysunku planu,

b) wzdłuż ulicy Reduta Dzik - jak na rysunku planu;

3) elewacje eksponowane od planowanej ulicy Reduta Miś (poza granicami planu) - jak na rysunku planu;

4) wzdłuż pierzei eksponowanej, o której mowa w pkt 2 lit. a - wprowadzić przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru, na długości minimum 70% długości elewacji;

5) w pierzejach eksponowanych, o których mowa w pkt 2 oraz w elewacjach eksponowanych, o ktorych mowa w pkt 3 - wykończenie elewacji budynków materiałami szlachetnymi;

6) oś kompozycyjna - jak na rysunku planu;

7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

2) urządzenia techniczne:

a) oświetlenie ciągu pieszo-jezdnego - obowiązkowe,

b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 7 oraz § 4 ust. 3;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne: nawierzchnia - w przypadku przebudowy istniejącej jezdni wzdłuż zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów (poza granicami planu) należy wykorzystać i wkomponować pozostały na fragmentach istniejący historyczny bruk.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „c" na cele społeczno-kulturalne, którego parametry i standardy mogą być inne niż ustalone w ust. 7, do czasu zagospodarowania zgodnego z planem;

2) na pozostałym obszarze - zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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 istniejącej oraz budowa nowej infrastruktury technicznej,

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: ujęte zostały w ust. 7, 9, 10, 13.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. 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 w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) południowa część terenu – jak na rysunku planu – położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół bastionów holenderskich Dolnego Miasta w Gdańsku – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

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

5) budynek dawnej Fabryki Gdańskiego Monopolu Tytoniowego położony przy ul. Łąkowej 39-44, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

1) zaleca się wprowadzenie szpaleru zieleni wysokiej z gatunku roślin rodzimych, zgodnych z siedliskiem, wzdłuż osi kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 6;

2) zaleca się lokalizację wlotu ciągu pieszego od ulicy Królikarnia, jak na rysunku planu;

3) zalecany przebieg ciągu pieszo-jezdnego o którym mowa w ust. 6 pkt 2 - jak na rysunku planu;

4) wycinkę drzew wykonuje się poza okresem lęgowym ptaków;

5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

6) wysoki poziom wód gruntowych;

7) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

8) zaleca się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich.

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

1) część graficzna - rysunek planu Dolne Miasto rejon ulicy Łąkowej i Bastionu Miś w mieście Gdańsku w skali 1:1 000 (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. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku, uchwała nr LII/1775/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97, poz. 2010 z 15 września 2006 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto - Bastion Miś w mieście Gdańsku, uchwała nr XL/1143/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 września 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 147, poz. 2736 z 30 października 2009 r.).

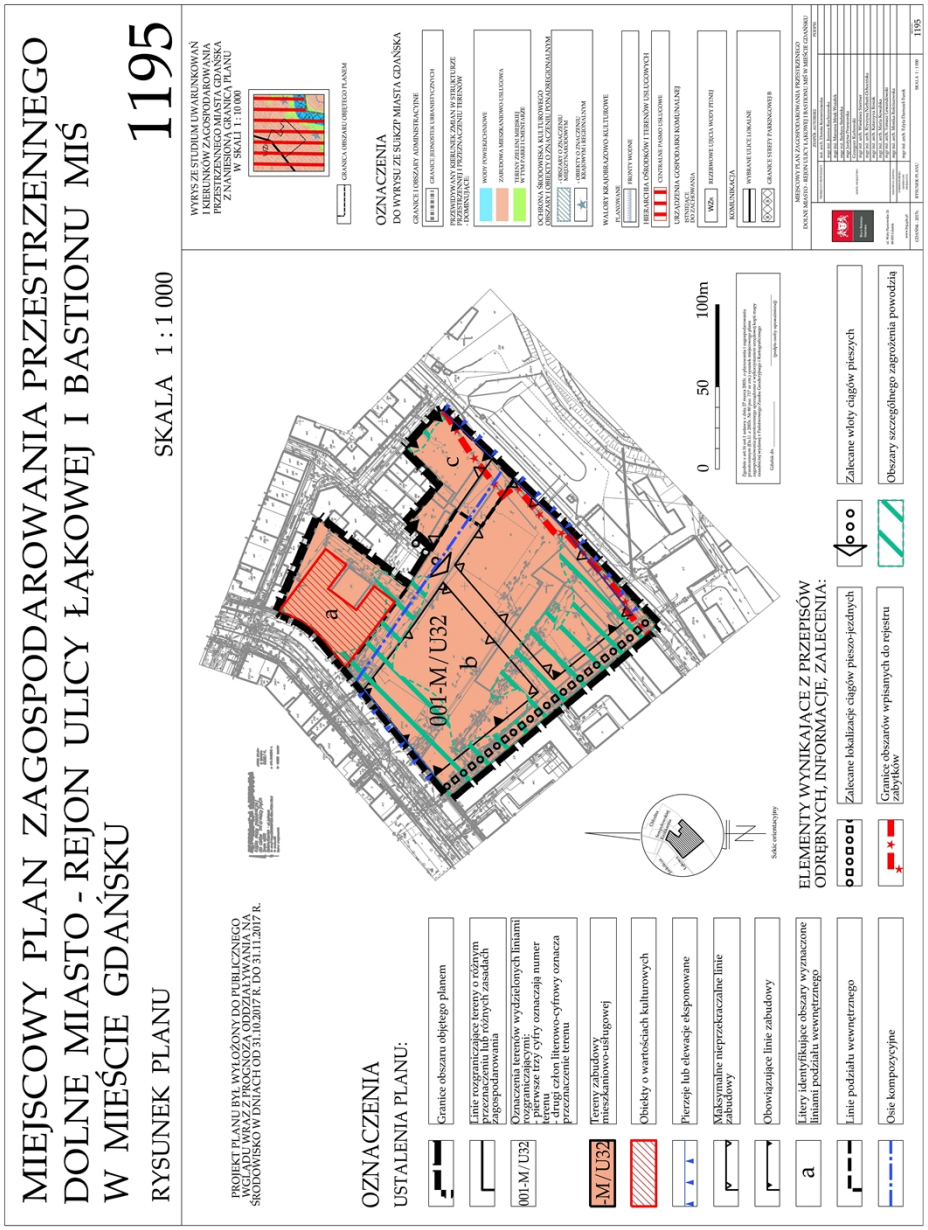
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
XLVII/1400/18
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Część graficzna - rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XLVII/1400/18
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolne Miasto - rejon ulicy Łąkowej i Bastionu Miś w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.10.2017 r. do 30.11.2017 r. W dniu 14.11.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie tj. do dnia 14.12.2017 r. do projektu planu uwagę wniósł:

1. Marcin Krzemiński, Gdańsk – pismo z dnia 12.12.2017 r.

Treść uwagi:

Obligatoryjny ciąg piszo-jezdny powinien przebiegać w odległości minimum 6 m od budynków dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów, dzięki czemu fasada tych budynków będzie lepiej wyeksponowana oraz będzie możliwe wykorzystanie tego terenu na cele usługowe z możliwością usytuowania tam np. sezonowych ogródków.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu, w obrębie terenu 001-M/U32 ustalono ciąg pieszo-jezdny, który w przyszłości połączy ulicę Łąkową z ulicą Reduta Miś (obie poza granicami planu). Utworzy to nowe powiązanie komunikacyjne mieszkańcom Dolnego Miasta z terenami rekreacyjnymi nad Opływem Motławy.

Ciąg pieszo-jezdny ma przebiegać równolegle do zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Karabinów i posiadać minimalną szerokość 5 m, jednak jego dokładny przebieg nie został ustalony, a jedynie zalecony i orientacyjnie oznaczony na rysunku planu po przebiegu granicy działek budowlanych różnych właścicieli. W związku z tym, połączenie pieszo-jezdne może zostać zrealizowane w dowolnym miejscu, w pasie terenu o szerokości ok. 15 m pomiędzy zabudowaniami Królewskiej Fabryki Karabinów a nowymi obiektami, które powstaną w miejscu zaplanowanej obowiązującej lini zabudowy.

Tak więc nie ma przeciwskazań do realizacji ciągu pieszo-jezdnego w odległości równej bądź większej niż 6 m od wskazanych zabudowań, jednak jego ostateczna lokalizacja zostanie rozstrzygnięta dopiero na etapie sporzadzania szczegółowego projektu budowlanego drogi. Ustalenie szczegółowe na etapie sporządzania planu miejscowego mogłoby uniemożliwić realizację ciągu w przyszłości np. w przypadku wystąpienia dodatkowych uwarunkowań takich jak kolizje z infrastrukturą podziemną itp. Plan miejscowy ustala więc docelowe powiązanie komunikacyjne oraz rezerwuje pas terenu jako wolny od zabudowy, w którym to powiązanie ma się pojawić w przyszłości. Pas wolny od zabudowy o szerokości ok. 15 m zapewni również wgląd i odpowiednią ekspozycję historycznych budynków.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

XLVII/1400/18

Rady Miasta Gdańska

z dnia 25 stycznia 2018 r.

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

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