



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 13 października 2016 r.

Poz. 3384

### UCHWAŁA NR XXVIII/712/16 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto rejon Targu Drzewnego i ul. Garncarskiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

#### **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto rejon Targu Drzewnego i ul. Garncarskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1187) zwany dalej „planem”, obejmujący południowo-zachodni narożnik kwartału zabudowy położonej pomiędzy ulicami: Garncarską, Na Piaskach, Kowalską i Targiem Drzewnym oraz działkę nr ewid. 147 położoną we wnętrzu tego kwartału.

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

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane 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) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **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.:

- wolnostojąca
- bliźniacza
- szeregową i łańcuchową
- grupową (dywanową, tarasową)
- pierzejową
- pierzejową ciągłą
- zwarta zabudowa śródmiejska

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

6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
- 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;

7) **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;

8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca 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.

9) **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;

10) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

11) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa: **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna, dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 4) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

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

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

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

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
			strefa B
			obszar intensywnego parkowania śródmiejskiej
			strefa ograniczonego parkowania
1	2	3	5
1.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	max 0,9
2.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	max 0,3
3.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max 0,9
4.	Hotele	1 pokój	max 1
5.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max 1
6.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	max 1 z zastrzeżeniem ust. 4
7.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	max 0,9 z zastrzeżeniem ust. 5
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	max 32
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max 20
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	max 3
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	max 3
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie,	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	max 5

	kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej		z zastrzeżeniem ust. 6
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	max 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	max 1,5 lub max 4
15.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max 3

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:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	3%
3.	$\geq 301$	2%
4.	$0 \div 3$	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. 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.

5. 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.

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

#### § 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania szyldów.

1. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 4) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
  - a) dopuszcza się dodatkowo na elewacji lub jej krawędzi z dachem jeden szyld od strony Targu Drzewnego i jeden szyld od strony ulicy Garncarskiej z zastrzeżeniem, że jest przewidziany w projekcie budowlanym i o powierzchni nie większej niż 9 m<sup>2</sup>,
  - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany;
- 5) zakaz przesłaniania szyldami otworów okiennych.

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

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

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1187**

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,19 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** zawierająca zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) garaże boksowe;
- 2) zabudowa gospodarcza;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) w kondygnacjach parteru i podziemnej na min. 75% długości elewacji od strony ulicy Garncarskiej i Targu Drzewnego: instytucje finansowe, usługi telefonii komórkowej, biura, administracja publiczna z wyłączeniem poczty – ustalenie to nie dotyczy funkcji służebnych wobec powyżej wymienionych funkcji – wejść dojazdów, przedsionków, klatek schodowych itp.
- 5) salony samochodowe (z serwisem);
- 6) stacje paliw;
- 7) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 8) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 14, 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1.

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

- 1) linie zabudowy: obowiązująca wzdłuż całej linii rozgraniczającej terenu na styku z ulicą Garncarską i Targiem Drzewnym z zastrzeżeniem ust. 10 pkt. 2 lit b oraz ust. 17 pkt 4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 100%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 3,
  - b) maksymalna: 5,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna:
    - w pierzei ulicy Garncarskiej i Targu Drzewnego: 20,0 m,

- na pozostałym terenie: nie ustala się,

b) maksymalna: 24,0 m, zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;

6) inne gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;

8) kształt dachu:

a) dla zabudowy w pierzei ulicy Garncarskiej i Targu Drzewnego: stromy,

b) pozostałe: dowolny.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

1) dostępność drogowa: od ulicy Garncarskiej (poza granicami planu), od ulicy Kowalskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, od ulicy Targ Drzewny (poza granicami planu);

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0, maksymalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

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

b) dla rowerów:

- zabudowa mieszkaniowa: minimalnie 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2,

- pozostałe funkcje: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady o których mowa w ust. 6 pkt 2-4,

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

c) nowoprojektowana zabudowa, nie będąca rekonstrukcją zabudowy historycznej, w oparciu o analizę historyczno-architektoniczną miejsca – należy zastosować zgodną z tradycją strukturę, skalę i proporcje architektoniczne brył budynków oraz kompozycję, materiały, kolorystykę i detale elewacji,

- d) zachowanie historycznie wykształconego rytmu fasad kamienic określonego historycznymi podziałami parcelacyjnymi, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
  - e) dla nowoprojektowanej zabudowy, nie będącej rekonstrukcją zabudowy historycznej obowiązuje różnicowanie wysokości fasad sąsiadujących kamienic o minimum 1 m,
  - f) dla nowoprojektowanej zabudowy, nie będącej rekonstrukcją zabudowy historycznej obowiązuje zachowanie indywidualnego charakteru poszczególnych fasad kamienic poprzez m.in. zróżnicowanie poziomów otworów okiennych w sąsiednich kamienicach;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne związane z szerokoprzestrzennymi i głębokimi wykopami wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
  - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. **Stawka procentowa:** 30%

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru 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;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek;
- 2) dopuszcza się realizację 100% miejsc postojowych dla rowerów wewnątrz budynku;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcjonalne wewnątrz kamienic z zachowaniem historycznego rytmu fasad, o których mowa w ust. 10 pkt 2 lit. d);
- 4) 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,

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.

**18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

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

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto rejon Targu Drzewnego i ul. Garncarskiej w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/712/16  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Miasto rejon Targu Drzewnego i ul. Garncarskiej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 czerwca 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku.

W ustawowym terminie, pismem z dnia 12.07.2016 r. (data wpływu 19.07.2016 r.), Pan Maciej Sośnierz z Gdańska, wniósł uwagi dotyczące:

1) **zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy**, uzasadniając ją następująco:

Na terenie objętym planem dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 24 m. W obowiązującym planie wysokość zabudowy była ustalona: dla istniejącej zabudowy – według stanu istniejącego, przy rekonstrukcji – na podstawie badań historycznych, dla nowoprojektowanej zabudowy, niebędącej rekonstrukcją historycznej zabudowy, wysokość zabudowy na podstawie badań historycznych lub musi nawiązywać do sąsiedniej zabudowy nie mogąc przekroczyć wysokości najwyższej istniejącej kamienicy w kwartale. Wg składającego uwagę dotychczasowe zapisy nie powinny być zmieniane, ponieważ uwzględniają charakter terenu nawiązując do historycznej zabudowy i zabudowy sąsiedniej. Wysokość zabudowy do 24 m jest zbyt wysoka i nie dość, że będzie istotnie szpecącym elementem, to może stanowić znaczące utrudnienie dla mieszkańców sąsiednich kamienic. Podkreśla, że planowana maksymalna wysokość zabudowy nie występuje w tym miejscu i przewyższa o ok. 20% dotychczasową maksymalną zabudowę. Zabudowa o wysokości 24 m spowoduje znaczące zacienienie terenów sąsiednich, tym bardziej, że będzie można zabudować 100% powierzchni terenu. W projekcie planu brakuje analiz udowadniających brak zacienienia i zachowania strefy intymności w związku z możliwością umieszczenia okien w budynku wybudowanym na granicy działki, więc nie można stwierdzić, że plan uwzględnia interes prywatny i publiczny.

#### Uwaga nieuwzględniona

**Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:** Plan obowiązujący dopuszcza maksymalną wysokość dla istniejącej zabudowy wg stanu istniejącego, a dla nowoprojektowanej zabudowy, niebędącej rekonstrukcją historycznej zabudowy, wysokość zabudowy na podstawie badań historycznych lub musi nawiązywać do sąsiedniej zabudowy nie mogąc przekroczyć wysokości najwyższej istniejącej kamienicy w kwartale. Budynek znajdujący się na narożniku Targu Drzewnego i ulicy Garncarskiej ma wysokość 24 m, więc zapis w projekcie planu odwzorowuje i kontynuuje zapisy planu obowiązującego w zakresie dopuszczonej wysokości zabudowy z tą różnicą, że w postaci liczby a nie opisu. Nieprawdziwe jest stwierdzenie składającego uwagę, że wysokość zabudowy do 24 m nie występuje w tym miejscu i przewyższa o ok. 20% dotychczasową maksymalną zabudowę. Zarówno budynek położony na narożniku Targu Drzewnego i ulicy Garncarskiej, jak i budynek położony na narożniku Targu Drzewnego i ulicy Kowalskiej mają wysokość 24 m, czyli zaproponowana w projekcie planu wysokość występuje w przedmiotowym kwartale zabudowy. Twierdzenie, że zabudowa o wysokości maksymalnej 24 m spowoduje zacienienie terenów sąsiednich dlatego, że umożliwi się zabudowanie 100% powierzchni terenu nie zostało poparte żadnym dowodem. Ponadto w tym zakresie (zacienianie) treść uwagi wykracza poza określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść ustaleń planu miejscowego, ponieważ dotyczy działań poprzedzających etap wydania pozwolenia na budowę. To właśnie na etapie ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę, wykonuje się analizy umożliwiające organowi sporządzającemu decyzję, sprawdzenie czy projektowany obiekt odpowiada warunkom wynikającym z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych. Dlatego też można stwierdzić, iż w granicach unormowań prawnych określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uwzględnia interes prywatny i publiczny.

## 2) zmniejszenia ilości parkingów, uzasadniając ją następująco:

Plan obowiązujący ustala wykonanie minimum 2 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług i jedno miejsce na mieszkanie, a w przypadku gdy z przyczyn technicznych lub innych miejsc tych nie można zapewnić na terenie nieruchomości, to należy się wykazać prawem własności do odpowiedniej liczby miejsc w parkingach kubaturowych na terenie Śródmieścia. Projekt planu ustala natomiast maksymalną ilość miejsc parkingowych, nie przewidując ich minimalnej ilości. Wprowadzona w projekcie planu maksymalna ilość miejsc parkingowych oraz projektowanie zabudowy na terenie, który obecnie jest w części wykorzystywany jako parking spowoduje - wg składającego uwagę - jeszcze większe utrudnienia w ruchu kołowym w tym miejscu. Ograniczanie ilości miejsc parkingowych na terenie gdzie znajduje się wiele placówek użyteczności publicznej, usług i mieszkań, nie spowoduje zmniejszenia ruchu kołowego tylko wprowadzi większe zamieszanie wynikające z krążenia przez kierowców w poszukiwaniu miejsca parkingowego lub pozostawiania przez nich aut na światłach awaryjnych. Wg składającego uwagę nie ma znaczenia położenie terenu blisko węzła Hucisko. Bliskość przystanków komunikacji miejskiej ma znaczenie jedynie wówczas, gdy nazwy przystanków odpowiadają miejscu docelowemu podróży. Zwraca również uwagę, że teren objęty projektem planu położony jest w specyficznym miejscu i nawet postój jednego zdeorientowanego kierowcy może spowodować znaczące trudności komunikacyjne.

### Uwaga nieuwzględniona

**Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:** Cały obszar planu – zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska - zlokalizowany jest w strefie B ograniczonego parkowania, położonej w obszarze intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Oznacza to, że dla funkcji usługowych wylistowanych w tabeli w § 5 ustala się maksymalną liczbę miejsc postojowych przy minimalnej liczbie równej zero. Wynika to z prowadzonej przez miasto polityki ochrony układu ulicznego centrum miasta przed nadmiernym obciążeniem ruchem kołowym i równocześnie promowania funkcji pożądanych w strefie śródmiejskiej (funkcje z możliwością realizacji zerowego wskaźnika parkingowego).

Aby jednak nie doprowadzić do sytuacji, że w centrum śródmieścia nie ma gdzie zaparkować, na niektórych terenach miasto kreuje niewielkie parkingi ogólnodostępne, które razem z miejscami postojowymi zlokalizowanymi w pasach drogowych mają zapewnić zaplecze parkingowe dla śródmieścia. Ilość tych miejsc oczywiście może wydawać się niewystarczająca, ale w momencie wprowadzania opłat za parkowanie miasto wymusza rotację na parkingach, promując jednocześnie inne, alternatywne sposoby poruszania się po śródmieściu (pieszo, rowerem, komunikacją publiczną).

Składający uwagę twierdzi, iż wprowadzona w projekcie planu maksymalna ilość miejsc parkingowych oraz projektowanie zabudowy na terenie, który obecnie jest w części wykorzystywany jako parking, spowoduje jeszcze większe utrudnienia w ruchu kołowym w tym miejscu - twierdzenie to nie zostało poparte żadnym dowodem. Należy również wyjaśnić, iż projekt planu kontynuuje ustalenia planu obowiązującego w zakresie możliwości wprowadzania zabudowy na terenie objętym opracowaniem. Ponadto, wskazany przez składającego uwagę jako argument, obecny sposób wykorzystania części terenu objętego planem jako parking, nie jest argumentem przemawiającym za utrzymaniem takiego przeznaczenia terenu. Wykorzystanie terenu i jego przeznaczenie - zgodnie z obowiązującym prawem - zależy wyłącznie od właściciela.

Kwestie dotyczące zamieszania wynikającego z krążenia przez kierowców w poszukiwaniu miejsca parkingowego lub pozostawiania przez nich aut na światłach awaryjnych, jak również stwierdzenie, że teren objęty projektem planu położony jest w specyficznym miejscu i nawet postój jednego zdeorientowanego kierowcy może spowodować znaczące trudności komunikacyjne, wykracza poza sferę planistyczną i nie jest elementem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 3) Składający uwagę nie zgadza się z zapisem uzasadnienia projektu planu, iż „nowe inwestycje realizujące interes prywatnego inwestora to nowa jakość przestrzeni, która da szansę na przemianę wizualną i jakościową tego terenu oraz przyczyni się do zdecydowanej poprawy ład przestrzennego, co leży w interesie publicznym”, ponieważ tereny starej drukarni znajdują się w głębi zabudowań i nie są widoczne od strony ulic. W ocenie składającego uwagę istnieje ryzyko, iż zabudowania te spowodują przemianę na gorsze, zwłaszcza dla osób korzystających z terenów sąsiednich. Obecny projekt uwzględnia wyłącznie interes prywatny inwestora, ponieważ nie będzie miał on obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych

i będzie pozyskiwał czysty zysk z każdego metra kwadratowego terenu, nie licząc się z interesem osób zamieszkujących bądź użytkujących pobliskie nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona

**Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:** Uzasadnienie projektu planu jest prawdziwe, ponieważ stwierdzenie, że nowa jakość przestrzeni da szansę na przemianę wizualną i jakościową terenu oraz przyczyni się do zdecydowanej poprawy ładu przestrzennego dotyczy nie tylko zabudowy położonej wzdłuż ulic, ale również zabudowy położonej na zapleczu, więc poprawa wizerunku starej drukarni położonej na działce nr ewid. 147 przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego i poprawy jakości przestrzeni wewnątrz tego kwartału zabudowy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami uciążliwości należy zawrzeć w granicach działki, na której są one usytuowane, więc nie można stwierdzić, że nowa zabudowa może spowodować przemianę „na gorsze” zwłaszcza dla osób korzystających z terenów sąsiednich. Plan obowiązujący również nie nakładał obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych przez jakiegokolwiek inwestora dla osób zamieszkujących, bądź użytkujących pobliskie nieruchomości. Część uwagi dotycząca możliwości pozyskiwania zysku z własnego terenu wykracza poza sferę planistyczną i nie jest elementem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/712/16  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

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

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