

**UCHWAŁA NR XXXVI/1024/09**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**  
**z dnia 28 maja 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Mieszcząńskiej, Ogarnej, Ławniczej i Długi Targ 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), 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.)

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Śródmieście rejon ulic Mieszcząńskiej, Ogarnej, Ławniczej i Długi Targ w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1156) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 0,88ha, którego granice przebiegają:

- 1) od zachodu wzdłuż ulicy Ławniczej,
- 2) od północy wzdłuż ulicy Długi Targ,
- 3) od wschodu wzdłuż ulicy Mieszcząńskiej,
- 4) od południa wzdłuż ulicy Ogarnej,

jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 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 zieleń,
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu,
- 3) powierzchnia całkowita budynku - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,
- 4) powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe.
- 5) 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 gospodarczym. 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,

- 6) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).  
Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej – typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej – ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,
- 7) 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 attyki), 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.
- 8) struktura przestrzenna zespołu zabudowy – zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, systemu wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały,
- 9) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
  - a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,
- 10) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,
- 11) dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
  - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem;za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu,
- 12) 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,
- 13) 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

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

**M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** – wszystkie formy

**U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

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

**M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

### § 4

1. Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie 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	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1 ± 10%
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1 ± 10%
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	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 <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MAX 19
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 1,5
14.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 0,4
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 1
16.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 3
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 8
18.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 12
19.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 10
20.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m <sup>2</sup> pow. terenu	0
21.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 10
22.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0
23.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	0
24.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,9
25.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,5 lub MAX 1,25
26.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 2
27.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1
28.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2
29.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2
30.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MAX 5
31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	0

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

## § 6

1. Ustala się na obszarze objętym planem 1 teren oznaczony symbolem trzycyfrowym 001.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIE REJON ULIC MIESZCZAŃSKIEJ, OGARNEJ, ŁAWNICZEJ I DŁUGI TARG W MIEŚCIE GDAŃSKU**

NR EW. PLANU 1156

1. NUMER 001

2. POWIERZCHNIA 0,88 ha

**3. PRZEZNACZENIE**

**M/U31**

teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33

**4. FUNKCJE WYŁĄCZONE**

- 1) małe hurtownie do 2000m<sup>2</sup> powierzchni,
- 2) garaże boksowe,
- 3) salony samochodowe (z serwisem),
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>

**5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM**

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w pkt 7,
- 2) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru w budynku przy Długim Targu 13

**6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt: 7, 10, 11, 12, 14,
- 2) ustala się przestrzeń publiczną w obszarach „a”, „b” na południe od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu i „c” na północ od linii podziału wewnętrznego jak na rysunku planu

**7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem pkt 10.2.f,
  - b) maksymalna nieprzekraczalna wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem pkt 10.2.f,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna w odległości minimalnej 30,8m i maksymalnej 31,6m od południowej linii rozgraniczającej teren,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna w odległości minimalnej 41,1m i maksymalnej 42,1m od południowej linii rozgraniczającej teren,
  - e) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 34,8m od południowej linii rozgraniczającej teren,
  - f) maksymalna nieprzekraczalna w odległości minimalnej 18,1m i maksymalnej 18,5m od zachodniej linii rozgraniczającej teren,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna w odległości minimalnej 18,1m i 18,5m od wschodniej linii rozgraniczającej teren  
- jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksymalnie: 72%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu,
- 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna: 1,0, maksymalna: nie ustala się,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna: nie ustala się,
  - b) maksymalna: 23m, z zastrzeżeniem pkt 7.8.d, 7.8.e, 7.8.g, 10.3.a, 10.3.b i 16.3,
- 6) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska,
- 7) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem pkt 10.2.k,
- 8) inne:
  - a) w przypadku dachów stromych układ dachu względem ulicy Mieszczańskiej (poza granicami planu) i ulicy Ławniczej (poza granicami planu) szczytowy lub kalenicowy,
  - b) w przypadku dachów stromych układ dachu względem ulicy Ogarnej (poza granicami planu) i Długiego Targu (poza granicami planu) szczytowy,
  - c) w przypadku dachów stromych układ dachów we wnętrzu kwartału szczytowy lub kalenicowy do historycznych podziałów na działki,
  - d) maksymalna wysokość nowej zabudowy: na podstawie badań, materiałów historycznych lub w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy, o której mowa w pkt 10.3.a, 10.3.b i 16.3,
  - e) dopuszcza się wyniesienie elementów wystroju elewacji o 1,5 m ponad najwyższy punkt kalenicy,
  - f) dopuszcza się wewnętrzne dziedzińce między budynkami,
  - g) płaskie zadaszenie dziedzińców, o których mowa w pkt 7.8.f nie może wystawać powyżej dolnej krawędzi najniższego kosza dachu,

- h) płaskie zadaszanie (dziedzińców), o którym mowa w pkt 7.8.g ustala się jako transparentne,
- i) dopuszcza się jednokondygnacyjne, szklane łączniki we wnętrzu kwartału

#### **8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

nie dotyczy

#### **9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Mieszczańskiej (poza granicami planu), ulicy Ogarnej (poza granicami planu), ulicy Ławniczej (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: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 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 konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną w budynkach działalnością o maksymalnej powierzchni  $0,5m^2$ , z zastrzeżeniem pkt 10.2.b,
  - b) dopuszcza się na budynkach lokalizację szyldów o powierzchni powyżej  $0,5m^2$  związanych z prowadzoną w nich działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji,
  - c) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej,
  - d) zakaz lokalizacji instalacji i urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach od strony przestrzeni publicznej,
  - e) w nowej zabudowie od strony ulicy Mieszczańskiej (poza granicami planu), ulicy Ławniczej (poza granicami planu) i wewnątrz kwartału należy odwzorować historyczne podziały na działki,
  - f) elewacje frontowe nowej zabudowy od strony ulicy Mieszczańskiej (poza granicami planu) i ulicy Ławniczej (poza granicami planu) należy lokalizować na liniach historycznych murów piwnic znajdujących się pod powierzchnią terenu, nie dotyczy to budowy kondygnacji podziemnych,
  - g) nawierzchnię ciągów pieszych, przestrzeni wewnątrz kwartału należy wykonać z kamienia (bruk, kamienna kostka brukowa, płyty kamienne),
  - h) dopuszcza się lokalizację przejazdów bramnych i przejść pieszych od strony ulicy Mieszczańskiej (poza granicami planu) i ulicy Ławniczej (poza granicami planu),
  - i) zakaz stosowania podcieni,
  - j) zakaz lokalizacji balkonów, loggii, wykuszy i ryzalitów w elewacjach budynków,
  - k) zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej zespołu zabudowy,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) kamienice o wartościach kulturowych przy ulicy Ogarnej 85/86, 87/88, 89/90, 91/92, 93, 94, 95, 96, 97 oznaczone na rysunku planu: ochronie podlega zachowana oryginalna substancja historycznych murów i sklepień piwnic oraz ścian ogniowych, charakter budynków, detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okien i drzwi oraz materiał elewacyjny,
  - b) kamienice z przedprożami o wartościach kulturowych przy Długim Targu 11, 12, 13 oznaczone na rysunku planu: ochronie podlega zachowana oryginalna substancja historycznych murów i sklepień piwnic oraz ścian ogniowych, charakter budynków, detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okien i drzwi oraz materiał elewacyjny,
  - c) relikty historycznej zabudowy odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy zachować i wyeksponować,
  - d) wszelkie prace ziemne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
  - e) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego

#### **11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu,
- 2) w przypadku wycinki drzew, o których mowa w pkt 18.3 należy posadzić (w granicach terenu 001-M/U31) za każde wycięte drzewo jedno nowe nasadzenie

## **12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: jak w pkt 10.2.a, 10.2.b,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 10.2.c i 10.2.d,
- 5) zieleni: dopuszcza się

## **13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

zakaz tymczasowego zagospodarowania

## **14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI**

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) remonty istniejących obiektów o wartościach kulturowych i wpisanych do rejestru zabytków,
  - c) wprowadzenie małej architektury, oświetlenia,
  - d) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) przywrócenie historycznych pierzei,
  - c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,
  - d) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
  - e) wyeksponowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - f) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w pkt 7, 9, 10, 12, 16, 17

## **15. STAWKA PROCENTOWA**

- 1) na północ od linii zabudowy, o których mowa w pkt 7.1.c, 7.1.d, 7.1.e, 7.1.f, 7.1.g: 30%,
- 2) na pozostałym terenie: 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 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) kamienice z przedprożami przy Długim Targu 1-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (oznaczone na rysunku planu) wpisane do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

## **17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych,
- 2) przeznacza się partery budynków od strony Długiego Targu (poza granicami planu), ulicy Mieszczańskiej (poza granicami planu) i ulicy Ławniczej (poza granicami planu) na cele funkcji usługowych, z zastrzeżeniem pkt 5.2,
- 3) dopuszcza się parking podziemny, z zastrzeżeniem pkt 10.3.c

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zaleca się przedłożenie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dla nowej zabudowy do opiniowania przez konserwatora zabytków,
- 3) drzewa zalecane do zachowania lub przesadzenia (w granicach terenu 001-M/U31) jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 11.2,
- 4) zaleca się pozostawienie wolnego od zainwestowania obszaru wokół pni drzew (o których mowa w pkt 11.1), odpowiadającego rzutom koron,
- 5) dla obiektów projektowanych zaleca się wykonanie badań geologiczno – inżynierskich i hydrologicznych,
- 6) istniejące przejście piesze bramne od strony ulicy Ogarnej (poza granicami planu),
- 7) istniejący ciepłociąg 2x200mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m,
- 8) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP

## § 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Mieszczarskiej, Ogarnej, Ławnicznej i Długi Targ 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).

## § 8

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ŚRÓDMIEŚCIA – REJON GŁÓWNEGO MIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU zatwierdzony uchwałą nr XI/266/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 10 lipca 2003 roku (Dz.U.Woj.Pom. nr 100, poz.1784 z dnia 27 sierpnia 2003 roku).

## § 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

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**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIE  
REJON ULIC MIĘSZCZAŃSKIEJ, OGARNEJ, ŁAWNICZEJ I DŁUGI TARG W MIEŚCIE GDAŃSKU  
SKALA 1:1000**

Mapa do celów planistycznych  
opisany jako - wysokośćowa  
SKALA 1:1000

**Objekt: Gdańsk - rejon ulic  
Mięszczańskiej i Ogarniej**














Dzieln. nr. 09  
Nr. KRSO 1024/09/06  
Nr. skł. 31.3024/164.154/1543  
Nr. ka. rob. ZIT 2007  
Układ współrzędnych "Gdańsk T0"  
Układ odniesienia "Wrocławskie 00 00"  
Mapa do celów planistycznych jest zgodna z metodą sporządzenia  
opisaną w: (Dok. Załącznik II (Dokumentacja) Kartograficzna) w Górnictwa na dzień 03.06.2009.  
Sposób wyznaczenia mapy:  
Mapa do celów planistycznych w skali 1:1000 powstała z przekształcenia numerycznej mapy zasadniczej w skali 1:1000

WYKONANIE ROBÓT  
Opracowanie Projektu Planu  
Dokumentacja Kartograficzna "OPR" Sp. z o.o.  
50-952 Gdańsk  
ul. Piłsudskiego 3  
Kierownik robót: S. E. 2009/06/09  
Prace techniczne: Katarzyna Władysława  
Data: 03.06.2009

LEGENDA  
--- zakres opracowania  
--- działki i drogi ewidencyjne

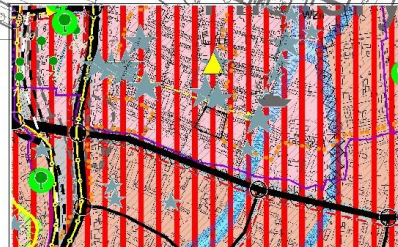
**Oznaczenia**

**Ustalenia planu**

-  Granice obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu, drugi człon literowo - cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
-  Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  Historyczne podziały na działki
-  Obiekty o wartościach kulturowych
-  Linie podziału wewnętrznego
-  Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego
-  Drzewa do zachowania
- Elementy wynikające z przepisów odrębnych, informację i zalecenia**
-  Obiekty wpisane do rejestru zabytków
-  Istniejące ciepłociągi
-  Drzewa zalecane do zachowania lub przesadzenia



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA" Z OZNACZONĄ GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



PLAN WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
W DNIACH OD 3.03.2009 R. DO 31.03.2009 R.

BIURO RZĄDOWU GDAŃSKA ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE			
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Wzrosty	Podpis	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC MIĘSZCZAŃSKIEJ, OGARNEJ, ŁAWNICZEJ I DŁUGI TARG W MIEŚCIE GDAŃSKU	mgr inż. arch. M. Górecki		
	mgr inż. arch. M. Górecki		
	mgr inż. arch. M. Górecki		
	mgr inż. arch. M. Górecki		
	mgr inż. arch. M. Górecki		
NUT PLANU 1:1000	mgr inż. arch. M. Górecki		
	mgr inż. arch. M. Górecki		
SKALA 1:1000			03.06.2009

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXVI/1024/09  
Rady Miasta Gdańska z dnia 28 maja 2009 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon  
ulic Mieszczańskiej, Ogarnej, Ławnicznej i Długi Targ  
w mieście Gdańsku

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

Uwag nie wniesiono.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVII/1024/09  
Rady Miasta Gdańska z dnia 28 maja 2009 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon  
ulic Mieszcząskiej, Ogarnej, Ławnicznej i Długi Targ  
w mieście Gdańsku

**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.

## UZASADNIENIE

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XXIII/612/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 maja 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Mieszcząńskiej, Ogarnej, Ławniczej i Długi Targ w mieście Gdańsku.

### Celem opracowania jest:

- ustalenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów niezainwestowanych (wnętrza kwartału) - przeznaczenie ich pod zabudowę usługową i mieszkaniowo – usługową,
- podniesienie prestiżu obszaru opracowania poprzez wprowadzenie zabudowy o wysokim standardzie,
- uwzględnienie historycznych uwarunkowań oraz współczesnych wymogów urbanistyczno – architektonicznych.

### Plan obowiązujący.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ŚRÓDMIEŚCIA – REJON GŁÓWNEGO MIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU zatwierdzony uchwałą nr XI/266/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 10 lipca 2003r.

### Struktura władania.

Obszar opracowania w większości jest własnością Gminy Miasta Gdańska. Pozostałe tereny są własnością prywatną i w użytkowaniu wieczystym.

### Grunty rolne.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty, dla których byłaby wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

### Stan istniejący.

W granicach opracowania wzdłuż ulicy Długi Targ i ulicy Ogarnej zlokalizowana jest zabudowa usługowa, mieszkaniowo – usługowa i mieszkaniowa. We wnętrzu kwartału znajduje się boisko sportowe otoczone drzewami oraz małymi zieleńcami. Wzdłuż ulicy Mieszcząńskiej usytuowane są garaże boksowe, które w większości są własnością prywatną.

Cały teren objęty granicami planu stanowi fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz stanowi fragment obszaru uznanego za pomnik historii. Ponadto objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Kamienice wraz z przedprożami położone przy ulicy Długi Targ 1-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 są wpisane do rejestru zabytków.

### Główne ustalenia projektu planu.

Obszar opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo - usługową z obowiązkiem lokalizacji usług w kondygnacjach parteru od strony ulicy Długi Targ, Mieszcząńskiej i Ławniczej. Z uwagi na to, że w kamienicach położonych przy ulicy Ogarnej w kondygnacjach parteru przewagę stanowi funkcja mieszkaniowa ustalenie to nie obowiązuje.

Ze względu na swoje położenie w Śródmieściu Historycznym nowa zabudowa powinna być realizowana jako zabudowa śródmiejska z możliwością wykonania przejazdów i przejść pieszych bramnych. Wynika to z konieczności i chęci uporządkowania obszaru objętego granicami planu oraz utrzymania śródmiejskiego charakteru tej części miasta.

Wyznaczone w projekcie planu historyczne podziały na działki należy odwzorować w nowej zabudowie. Wszystkie kamienice położone przy ulicy Ogarnej oraz trzy kamienice przy ulicy Długi Targ oznaczone zostały jako obiekty o wartościach kulturowych.

Z uwagi na historyczne uwarunkowania w ustaleniach planu wprowadzono zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej oraz ograniczenia dotyczące lokalizacji

nośników reklamowych. Intencją tych ustaleń jest zachowanie w miarę możliwości krajobrazu pozbawionego agresywnych form niezharmonizowanych z otoczeniem. Ponadto w granicach obszaru opracowania wprowadzono zakaz stosowania podcieni.

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Planowane działania to przede wszystkim:

- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- remonty istniejących obiektów o wartościach kulturowych i wpisanych do rejestru zabytków,
- wprowadzenie małej architektury, oświetlenia,
- modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,

Oczekiwane rezultaty to m.in. poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu, przywrócenie historycznych pierzei, poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy, wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi.

Drzewa położone w południowej części ze względu na swoją wartość przyrodniczą zostały oznaczone jako drzewa do zachowania, z zaleceniem pozostawienia wolnego od zainwestowania obszaru wokół pni drzew odpowiadającego rzutom koron. Ponadto w projekcie planu wyznaczono drzewa zalecane do zachowania lub przesadzenia (na terenie opracowania). W przypadku wycinki drzew zalecanych do zachowania należy posadzić (w granicach przedmiotowego terenu) za każde wycięte drzewo jedno nowe nasadzenie.

#### Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Obszar opracowania znajdujący się w strefie A ograniczonego i kontrolowanego parkowania obsługiwany jest przez istniejące ulice (znajdujące się poza granicami planu) o historycznym przebiegu: Mieszcząską, Ogarną, Ławniczą. Ulica Długi Targ (poza granicami planu) pełni funkcję strefy ruchu pieszego.

W granicach opracowania dopuszcza się parking podziemny pod warunkiem zachowania i wyeksponowania relikwów historycznej zabudowy odkrytych podczas badań archeologicznych, stanowiących znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego.

Obszar planu posiada pełne uzbrojenie. Główne sieci infrastruktury technicznej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie, w liniach rozgraniczających ulic przyległych do planu. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z miejskiej sieci wodociągowej (strefa zbiorników wody Orunia i Sobieski), odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej a odprowadzenie wód opadowych – siecią kanalizacji deszczowej do kolektorów w ulicach Długi Targ i Ogarna. Zaopatrzenie w gaz realizowane jest z sieci gazowej niskiego ciśnienia a zasilanie w energię elektryczną odbywa się poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia. W obrębie planu znajduje się sieć ciepłownicza. Centralnie przez teren przebiega ciepłociąg Dn2x200. Jego przebieg wskazany jest w planie z zaleceniem umożliwienia dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m.

Istniejąca infrastruktura techniczna występująca w rejonie planu pozwoli na realizację nowych inwestycji na opracowywanym obszarze i zaspokoi planowane potrzeby w zakresie: zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepła i energię elektryczną oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych.

#### Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja projektu planu nie będzie powodować znaczących oddziaływań na środowisko. Jednym z najistotniejszych pozytywnych skutków ustaleń projektu planu jest pozostawienie terenów zieleni z najcenniejszymi egzemplarzami drzewostanu w dzielnicy o znacznym deficycie terenów rekreacyjnych.

#### Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie zachodzi potrzeba przeznaczenia działek prywatnych na cele publiczne.

Dla terenu zlokalizowanego na północ od linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu ustalono stawkę procentową w wysokości 30% z uwagi na zwiększone możliwości inwestycyjne, przede wszystkim lokalizację zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Dla

pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Mieszcząńskiej, Ogarnej, Ławnicznej i Długi Targ.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście rejon ulic Mieszcząńskiej, Ogarnej, Ławnicznej i Długi Targ w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3.03.2009r. do 31.03.2009r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, gdzie w dniu 5.03.2009r. odbyła się dyskusja publiczna. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag do planu.

Plan jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Zgodnie ze „Studium”... znajduje się w granicach Centralnego Pasma Usługowego.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może tym samym zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Magdalena Kawka (nr POIU G-196/2005)

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

mgr inż. arch. Joanna Labenz

Grzegorz Karbowski

inż. Grażyna Opalińska

mgr inż. Marzena Mruk - Wszalek

mgr inż. Karolina Rospęk – Aszyk

mgr Grażyna Wlazłowska