



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia piątek, 2 marca 2018 r.

Poz. 760

### 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), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsk z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała 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 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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:
- typ zabudowy,
  - kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
  - rozcłonkowanie: 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	1 mieszkanie	1±10% z zastrzeżeniem ust. 4	0

	związane z prowadzoną działalnością gospodarczą			
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 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 5, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 2,5, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
14.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> 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.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	maks. 1, z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
20.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
21.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	maks. 4	min. 2
22.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> 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	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do
-----	--------------------------------------	--

	samochodów osobowych	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 ciężarowych i autobusów;
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 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 równoległe 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 przedłużeniu 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), równoległe 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 odległości 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 pozostałej 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  $0,15 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  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 których 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) zielen: 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 Monopoli 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 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 pieszko-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 pieszko-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 Oplływem Motławy.

Ciąg pieszko-jezdny ma przebiegać równoległe 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 pieszko-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 linii zabudowy.

Tak więc nie ma przeciwwskazań do realizacji ciągu pieszko-jezdnego w odległości równej bądź większej niż 6 m od wskazanych zabudowań, jednak jego ostateczna lokalizacja zostanie rozstrzygnięta dopiero na etapie sporządzania 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.