

**UCHWAŁA NR XLVIII/1334/10
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UJEŚCISKO
REJON ULICY LUBELSKIEJ 3A W MIEŚCIE GDAŃSKU**

Na podstawie art.2880 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, z 2009r. Nr 52 poz. 420.) Nr 157 poz. 1241

uchwała się, co następuje:

§ 1.Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk ” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulicy Lubelskiej 3A w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1837) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 0,20 ha położony przy ulicy Lubelskiej 3A, 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 lub terenu inwestycji,

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 :

1)właściciela podmiotu gospodarczego,

2)stróża lub

3)technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem, w którym prowadzona jest 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,

6.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 razy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą.Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków,

7.dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

1)połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,

2)powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu,

8.Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej,

9.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, daszków, nadziej, daszków nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

10.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:

1.U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

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

2.Dopuszcza się:

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

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

§ 5.1.Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	
			strefa C
			obszar zabudowy miejskiej
			strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 1,5
2	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4
3	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9
4	Hotele	1 pokój	Min. 0,6
5	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1
6	Motele	1 pokój	Min. 1
7	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32
8	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	Min. 0,9
9	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15
10	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow.	Min. 5

		użytkowej	
11	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3
12	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5
13	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100m ² ; pow. użytkowej	Min. 2,5
14	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3
15	Rzemiosło usługowe	100 m ² ; pow. użytkowej	MIN. 2
16	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² ; pow. użytkowej	Min. 4
17	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2
18	Domy studenckie, pensjonaty	10 pokoi	MIN 0,9

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

§ 6.1.Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001;

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

§ 7.KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁOSTOWICE CENTRUM W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU: 1837

1.NUMER: 001

2.POWIERZCHNIA: 0,20 ha

3.PRZEZNACZENIE:

U33 teren zabudowy usługowej

4.FUNKCJE WYŁĄCZONE

1)obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

2)szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 13

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

budynek przekraczający nieprzekraczalną linię zabudowy

6.ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7, 9,11,14

7.ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1)linie zabudowy - maksymalna nieprzekraczalna w odległości 8,0m od północnej granicy terenu, jak na rysunku planu,

2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji –maksymalnie 45%,

3)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 50%,

4)intensywność zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,7,

5)wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10 m,

6)formy zabudowy – dowolne,

7)kształt dachu –stromy,

8.ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9.ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1)dostępność drogowa – od ulicy Lubelskiej (poza granicą planu),

2)parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5,

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)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

nie dotyczy

11.ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1)teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu,

2)drzewo do zachowania jak na rysunku planu,

3)w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,

4)w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi, narażonych na uciążliwości akustyczne od ulic istniejących i projektowanej ulicy tzw. Nowej Warszawskiej, zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami

12.ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13.SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

lokalizacja budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, o parametrach i standardach zgodnych z ustaleniami planu, możliwa do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Warszawskiej, jeżeli będzie ona generowała hałas niemożliwy do zredukowania środkami technicznymi do wymaganego poziomu

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)modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów na cele usługowe,

b)modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,

c)uporządkowanie i rozbudowa istniejącego zagospodarowania rekreacyjnego,

d)poprawa stanu istniejącej zieleni,

2)oczekiwane rezultaty :

a)poprawa wizerunku terenu,

b)poprawa stanu technicznego substancji budowlanej

c)poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,

d)uporządkowanie przestrzeni półpublicznych,

e)poprawa stanu technicznego infrastruktury technicznej,

3)parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7 i 9

15.STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

16.SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

nie dotyczy

17.SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy tzw. Nowej Warszawskiej (poza granicami planu)

18.ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1)zaleca się wprowadzenie pasa zieleni średniej i wysokiej wzdłuż południowej granicy terenu sąsiadującej z projektowaną ulicą tzw. Nową Warszawską,

2)zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,

3)zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

4)zaleca się pozostawić wolny od zainwestowania obszar wokół pnia drzewa do zachowania, odpowiadający rzutowi korony

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

1.część graficzna - rysunek planu w skali 1:500 (załącznik nr 1),

2.rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),

3.rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 9.Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

1.przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,

2.publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 10.Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Warszawskiej i Łódzkiej w mieście Gdańsku uchwalony uchwałą nr XIV/450/03 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 155 z dnia 10.12.2003 r., poz. 2814).

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/1334/10

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

[Zalacznik1.rtf](#)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVIII/1334/10 Rady Miasta Gdańska z dnia
29.04.2010 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Ujeścisko rejon ulicy Lubelskiej 3A
w mieście Gdańsku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

1. Uwagę wniósł pismem z dnia 11.09.2009r. pan Sławomir Szymczak. Pan S.Szymczak wnosi o nieuwzględnienie w projekcie planu ustaleń pkt 4 ppkt 2, pkt 11 ppkt 5, pkt 13, pkt 17 projektu planu, odnoszących się do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla funkcji przedszkola

-Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona** .

-Uwaga wpłynęła **w terminie** .

2. Uwagę wniósł pismem z dnia 14.09.2009r. pan Sławomir Szymczak reprezentowany przez radcę prawnego Łukasza Kowalczyka z Kancelarii Radców Prawnych Misiewicz, Mosek i Partnerzy. Pan S.Szymczak wnosi o nieuwzględnienie w projekcie planu ustaleń pkt 4 ppkt 2, pkt 11 ppkt 5, pkt 13, pkt 17 projektu planu, odnoszących się do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla funkcji przedszkola

-Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona** .

-Uwaga wpłynęła **w terminie** .

3. Uwagę wniósł pismem z dnia 15.03.2010r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Nad Stawkiem”. Zarząd WM „Nad Stawkiem” podnosi, że wielkość działki pod budowę przedszkola jest za mała, poprzedni plan dopuszczał tylko 30% usług, przedszkole będzie emitowało nadmierny hałas

-Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona** .

-Uwaga

wpłynęła **w terminie** .

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVIII/1334/10 Rady Miasta Gdańska z dnia
29.04.2010 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Ujeścisko rejon ulicy Lubelskiej 3A
w mieście Gdańsku

**ROZSTRZYGNĘCIE 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.