

**UCHWAŁA NR XVI/230/11
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jasień
rejon ulicy Pólnicy.**

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 Nr 220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz 124, Nr 75 poz 474, Nr 106 poz 675, Nr 119poz. 804, Nr 130 poz 871,Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, z 2011r Nr 32 poz.159), Art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2010r. Nr 130 poz.871) 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, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz 146, Nr 106 poz 675, Nr 40 poz. 230, z 2011r. Nr 117 poz. 679)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jasień rejon ulicy Pólnicy (o numerze ewidencyjnym 2335) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,20 ha na osiedlu Jasień pomiędzy kościołem Bł. Doroty z Mątów a ulicą Pólnicy.

§ 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) **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, 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) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odzworowaną 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;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy usługowej:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej** -komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

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

b) dopuszcza się:

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

§ 4.

1. Wody opadowe i 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:

L.p	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych strefa C
			pozostałe obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością	1 mieszkanie	Min. 2
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4
4.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6
5.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32
7.	Targowiska	1000 m ² pow. handlowej	Min. 50
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15
9.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małego 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5
11.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3
13.	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5
14.	Teatry	100 miejsc	Min. 15

		siedzących	
15.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub Min. 4
17.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2
18.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4

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

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jeden teren oznaczony numerem 001.
2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2335;

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha.
3. Przeznaczenie terenu: U33 tereny zabudowy usługowej.
4. Funkcje wyłączone:
 - 1) salony samochodowe;
 - 2) stacje obsługi samochodów;
 - 3) motele;
 - 4) hurtownie;
 - 5) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust.: 7, 11;
 - 2) ciąg pieszy o ustalonym wlocie, łączący teren kościoła położony za zachodnią granicą planu z ulicą Pólnicy położoną za wschodnią granicą planu;
 - 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam na budynkach i ogrodzeniach, balustradach i barierach ochronnych za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, np.: ukryte w kubaturze.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20%, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,2;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 6m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 6) formy zabudowy: dowolne;
- 7) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci od 15 do 25 stopni;
- 8) rzędna kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i urządzeń alarmowych, maksymalna: 120 m nad poziomem morza;
- 9) maksymalna łączna powierzchnia użytkowa: 200m².

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Jasieńskiej -poza północną granicą planu;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych - zgodnie z § 5,
 - b) dla rowerów- minimum 1 miejsce postojowe na 100m² lokalu użytkowego;
miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła roweru do elementu trwale związanego z budynkiem lub podłożem;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew określonego na rysunku planu;
 - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 4;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
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: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) teren w zlewni potoku Siedlickiego, maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3;
 - 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek o numerach: 258/9 oraz 258/14;
 - 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kartuskiej.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
 - 1) zalecana lokalizacja ciągu, o którym mowa w ustępie 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
 - 2) zaleca się realizację ciągu pieszego wzdłuż zachodniej granicy planu, jak na rysunku planu;
 - 3) zaleca się maksymalne zachowanie pozostałego istniejącego drzewostanu nie uwzględnionego w ust. 11 pkt 1;
 - 4) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu dalszego ich wykorzystania.

§ 8.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Jasień rejon ulicy Pólnicy w skali 1 (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.

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 XVI/230/11
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 sierpnia 2011 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/230/11
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/230/11
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 sierpnia 2011 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.