

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze w mieście Gdańsku.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 roku poz. 379), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym **2340**) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar około 1,14 ha, w jednostce urbanistycznej Piecki-Migowo, ograniczony:

- od północy ulicą Królewskie Wzgórze,
- od zachodu ulicą Morenowe Wzgórze,
- od wschodu niezagospodarowanym terenem przeznaczonym pod usługi sportu i rekreacji,
- od południa projektowaną ulicą lokalną, stanowiącą przedłużenie ulicy Morenowe Wzgórze, 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża,
 - 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** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

- 4) **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 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;

- 5) **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;

- 6) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

- 8) **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;

- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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) **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 zamkniętym.

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Tereny zabudowy usługowej:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

- 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,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe: MW i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny komunikacji:

1) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**

2) **KD81 tereny ulic lokalnych.**

6. Na terenach transportu drogowego: KD, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 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 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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	dla rowerów

			w kartę parkingową - zgodnie z ust. 3	obszar całego miasta
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	Min. 1,2	Min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	Min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	Min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	Min. 3
6.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	Min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	Min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	Min. 1	Min. 0,1
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	Min. 0,1
10.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	Min. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	Min. 20
12.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	Min. 50	Min. 10
13.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	Min. 6
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
15.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	Min. 1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	Min. 1
18.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	Min. 3

19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2
20.	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5	Min. 4
21.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	Min. 15	Min. 2
22.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	Min. 10
23.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	Min. 8
24.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	Min. 8
25.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5	Min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
26.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	Min. 6
27.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub min. 4	Min. 4 lub min. 6
28.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
29.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	Min. 0,1
30.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2	Min. 1
31.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	Min. 2	Min. 0,2
32.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	Min. 2	0
33.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	Min. 2
34.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	Min. 5	Min. 4
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	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 samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 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.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2340

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 1,13 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierające tereny mieszkaniowe MW oraz usługowe U33.
4. **Funkcje wyłączone:**
 - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) garaże boksowe.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
 - 2) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach;
 - 3) lokalizacja reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 130 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 16 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
 - a) dla zabudowy usługowej: dowolny,
 - b) dla pozostałej zabudowy: stromy, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 9) inne:
 - a) dla dachów stromych: połączenie dachowe symetryczne, o formie jednolitej dla zespołu zabudowy,
 - b) dla dachów stromych: kolorystyka dachu – odcienie koloru grafitowego, nawiązującego do kolorystyki zabudowy sąsiedniej, znajdującej się wzdłuż ulicy Morenowe Wzgórze,
 - c) dla dachów stromych: zakaz pokrycia dachów materiałami papowymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej,
 - d) na terenie inwestycyjnym w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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

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

1) dostępność drogowa:

- a) od ulicy Morenowe Wzgórze (003-KD81 i poza zachodnią granicą planu),
- b) od ulicy Królewskie Wzgórze (002-KD80 i poza północną granicą planu),
- c) od projektowanej ulicy lokalnej (poza południową granicą planu);

2) parkingi dla samochodów osobowych i dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, 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, z zastrzeżeniem ust. 17;

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:** nie dotyczy.

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody :**

1) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

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

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

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,15.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych i parkingów;
- 4) zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jej późniejszego wykorzystania;
- 5) zaleca się wysokość ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 4, maksymalnie do 1,2 m;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2340

1. **Numer terenu:** 002.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,007 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 tereny ulic dojazdowych – fragment ulicy Królewskie Wzgórze.
4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 1 m do 1,5 m, jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3, ust 6;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Królewskie Wzgórze o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami. Ulica Królewskie Wzgórze powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Morenowe Wzgórze.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2340

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,002 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 tereny ulic lokalnych – fragment ulicy Morenowe Wzgórze.

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 3 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 13;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13;

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3, ust 6;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Morenowe Wzgórze o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i trasą rowerową. Ulica Morenowe Wzgórze powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z projektowaną ulicą Nową Bulońską, poprzez skrzyżowanie z ulicą Myśliwską.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 10.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze 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).

§ 11.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Myśliwskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLII/1494/05 z dnia 29 września 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 105, poz. 2111, z dnia 28 października 2005 r.).

§ 12.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
PLANU**

W ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2014 r.

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

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze w mieście Gdańsku przystąpiono uchwałą nr XLVI/1009/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r.

Obszar planu o powierzchni 1,14 ha, znajduje się w jednostce urbanistycznej Piecki-Migowo. Jest ograniczony od północy ulicą Królewskie Wzgórze, od zachodu ulicą Morenowe Wzgórze, od wschodu niezagospodarowanym terenem planowanych usług sportu i rekreacji, od południa projektowaną ulicą lokalną, stanowiącą przedłużenie ulicy Morenowe Wzgórze.

Cel planu.

Celem planu jest umożliwienie realizacji żłobka w oparciu o projekt typowego przedszkola modułowego, poprzez zmianę zapisu o stromym kształcie dachu na dowolny.

Plan obowiązujący.

Na obszarze objętym granicami przystąpienia do sporządzenia planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Myśliwskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLII/1494/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r. nr 105, poz. 2111). Ustalenia planu przeznaczają przedmiotowy obszar na funkcje mieszane usługowo – mieszkaniowe.

Struktura własności.

Obszar w granicach planu jest w całości własnością Gminy Miasta Gdańska.

Stan istniejący.

Teren jest obecnie niezainwestowany, pokryty roślinnością ruderalną.

Główne ustalenia projektu planu.

Projekt planu przeznacza teren pod zabudowę mieszaną usługowo-mieszkaniową kontynuując zapisy z dotychczas obowiązującego planu oraz na dwa niewielkie tereny drogowe, sankcjonujące istniejące zagospodarowanie drogowe i istniejące podziały ewidencyjne.

Proponowana maksymalna wysokość zabudowy wynosi 16 m i została podwyższona o 1 metr w stosunku do wysokości ustalonej w miejscowym planie Piecki-Migowo rejon ulicy Myśliwskiej w mieście Gdańsku.

W celu umożliwienia realizacji projektu przedszkola modułowego, zaadaptowanego na potrzeby żłobka, dopuszczono dachy płaskie dla zabudowy usługowej. Dla pozostałej zabudowy ustalono dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączy.

Pozostałe parametry, takie jak powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia zabudowy są kontynuacją zapisów z obowiązującego planu miejscowego. Ze względu na zmianę definicji intensywności zabudowy, parametr ten został zwiększony, aby umożliwić realizację kondygnacji podziemnych bez obniżenia warunków dopuszczonych w obowiązującym planie miejscowym.

W związku z walorami krajobrazowymi oraz możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wprowadza się szczegółowe ustalenia porządkujące lokalizowanie szyldów i reklam oraz konieczność stosowania tylko ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów. Wprowadzono również zapis o obowiązku urządzenia rekreacyjnej zieleni przydomowej dla zabudowy wielorodzinnej powyżej czterech mieszkań. Ze względów środowiskowych ustalono wprowadzenie jednego drzewa przypadającego na pięć miejsc postojowych naziemnych oraz zalecono lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów oraz wzdłuż linii rozgraniczających.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Teren objęty granicami miejscowego planu został wskazany pod realizację żłobka, ze względu na położenie pośród dynamicznie rozwijających się osiedli wielorodzinnych oraz stan własności gruntu. Zapis w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ogranicza możliwość realizacji dachów wyłącznie do stromych. Jednak ze względów ekonomicznych i czasu realizacji budynku, zasadne jest dopuszczenie dowolnego kształtu dachu, w celu umożliwienia budowy obiektu modułowego z płaskim dachem.

Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych przebiegać będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o istniejący układ drogowy oraz nowo projektowaną ulicę lokalną, znajdującą się po stronie południowej, poza granicami planu, stanowiącą przedłużenie ulicy Morenowe Wzgórze.

Obszar opracowania posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Sieci centralnego ogrzewania znajdują się w pobliżu, a sieć gazowa w odległości ok. 200 m. Zapisy planu ustalają zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej, a odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe mogą być zagospodarowane na terenie lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Ustalono maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,15. Rygor ten wprowadzono zgodnie z polityką zapisaną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” ze względu na położenie w zlewni Potoku Siedlickiego, który jest odbiornikiem przeciążonym i nie ma możliwości budowy dodatkowych zbiorników retencyjnych. Zaopatrzenie w ciepło jest możliwe z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, a zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z własnych zbiorników.

Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Przyjęte w zapisach planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie, przedstawione w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym. Realizacja ustaleń planu spowoduje miejscowe, znaczne zmniejszenie ogólnej powierzchni biologicznie czynnej oraz miejscowe przekształcenie rzeźby terenu związane z posadowieniem budynków, realizacją infrastruktury technicznej i drogowej, a także realizacją terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych. Fizjonomia terenu ulegnie znacznym, bezpowrotnym przekształceniom.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Ustalenia planu określają docelowe przeznaczenie ok. 1,14 ha gruntów znajdujących się we władaniu gminy i nie powodują skutków finansowych. Wpływy dla gminy stanowić będą podatki od nieruchomości, z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz od umów cywilno prawnych.

Realizacja polityki przestrzennej miasta w projekcie planu.

Głównym celem projektu planu jest umożliwienie realizacji żłobka na tym terenie. Z tego powodu zostały wprowadzone tereny mieszkaniowo-usługowe M/U32, zawierające tereny mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe z zakresu U33, co pozwoli na realizację również usług niezbędnych przy terenach mieszkaniowych. Elementy podstawowej infrastruktury społecznej, takie jak żłobki, przedszkola, szkoły, itp., są funkcją przynależną do terenów mieszkaniowych brutto, więc w pełni uzasadnione jest ich projektowanie na terenach przewidzianych w Studium pod dominującą zabudowę mieszkaniową.

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (Studium), w którym – co trzeba podkreślić – wyznaczono *„jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.”* (wstęp do Studium str. 6). W Studium tereny objęte granicami planu znajdują się w obszarze o przewadze funkcji mieszkaniowej. W związku z tym, szczegółowe rozwiązania przyjęte w projekcie planu wprowadzają merytorycznie uzasadnione doprecyzowania rysunku Studium, bez zmiany kierunków, zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze. W Studium, na stronie 102, podkreślone zostały zasady odnoszące się do lokalizacji żłobków: *„Nowe oddziały należy lokalizować w rejonie nowych osiedli w sposób najbardziej korzystny dla obsługi mieszkańców”*. Zmiana planu, której podstawowym celem jest umożliwienie realizacji żłobka, jest zgodna z określonymi w Studium zasadami lokalizacji takich placówek.

Projekt planu ustala tereny mieszkaniowo-usługowe M/U32, zawierające tereny mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe. Nastąpiła w tym miejscu konkretyzacja szczegółowego przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem znajdującym się w SUiKZP na stronie 6: *„Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo”*. Dopuszczono w tym rejonie, podobnie jak w planie obowiązującym, usługi U33 niekolidujące z funkcją mieszkaniową, z wyłączeniem stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, będące niezbędnym uzupełnieniem podstawowej funkcji w tym terenie.

Należy podkreślić, że sporządzanie projektów planów polega przede wszystkim na dokładnej analizie całokształtu uwarunkowań i aspektów występujących na poszczególnych terenach, a w jej wyniku uszczegółowieniu i doprecyzowaniu ustaleń projektu planu w kontekście m.in. Studium - co zostało w pełni „skonsumowane” (bez zmiany kierunku polityki przestrzennej miasta wytyczonej w Studium) w ww. projekcie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze w mieście Gdańsku.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo wymaganym zakresie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02 maja 2014 r. do 30 maja 2014 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 15 maja 2014 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze w mieście Gdańsku może być przedłożony do uchwalenia.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka (nr POIU G -225/2007)

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Inga Ostrowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Piotr Bąkiewicz

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Beata Ochmańska

mgr Maria Włodarska

mgr inż. arch. Anna Borzyszkowska

Grzegorz Karbowski