

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulic Czerskiej i Jagatowskiej w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199), 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, poz. 1072).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Maćkowy rejon ulic Czerskiej i Jagatowskiej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1920) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,51 ha, w jednostce urbanistycznej Maćkowy, pomiędzy ulicami Czerską i Jagatowską 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**, 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 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;

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

5) **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;

6) **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 m²,

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);

7) **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;

- 8) **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;
- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 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;
- 11) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 12) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 13) **słup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 15) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa:

M23 zabudowa mieszkaniowa - wszystkie formy;

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.

§ 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.

§ 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 C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
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.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
7.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1

8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
11.	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
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
13.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
14.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1
16.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 2
17.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 1

2. Dla funkcji niewymienionych 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.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych;

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m² :

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
 - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
 - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
 - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m².

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6 oraz pkt 7 lit. a i b;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;

- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji.

§ 7.

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.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M23

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1920

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 3,51 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M23 teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy.
4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
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, 12, 17;
 - 2) 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, drzew, słupów ogłoszeniowo - reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym);
 - 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały z zastrzeżeniem pkt. 4;
 - 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
 - 5) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania ulicy Czerskiej poza granicami planu z ulicą dojazdową poza granicami planu - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
 - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 7) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy ustalony poza zachodnią granicą planu z ciągiem pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 8, jak na rysunku planu;
 - 8) ciąg pieszo-jezdny łączący ulicę Jagatowską (poza wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt. 7, jak na rysunku planu;

- 9) ciąg pieszo-jezdny w południowej części terenu prowadzący od ulicy Jagatowskiej (poza wschodnią granicą planu) w kierunku zachodnim, jak na rysunku planu;
- 10) ciąg pieszo-jezdny łączący ulicę dojazdową (poza południową granicą planu) z ciągiem pieszo – jezdny, o którym mowa w pkt 9;
- 11) w pierzei eksponowanej oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji parkingów,
 - b) zakaz lokalizacji garaży boksowych o których mowa w ust. 17 pkt 1,
 - c) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 76 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna: 18 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:
 - a) na terenie inwestycyjnym w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w parterach, wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,
 - b) zakaz pokrycia dachów – o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – materiałami bitumicznymi, za wyjątkiem dachówki bitumicznej.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy Jagatowskiej (poza północną i wschodnią granicą planu), od ulicy dojazdowej (poza południową granicą planu) oraz od ciągów pieszo – jezdnych o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9 i 10;
 - 2) parkingi dla samochodów osobowych i 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 układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
 - 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągów pieszo - jezdnych, o których mowa w ust. 6 pkt 8, 9 i 10 oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
 - 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:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w przypadku realizacji domów mieszkalnych wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowych, dopuszcza się garaże boksowe zlokalizowane na bocznej granicy działki budowlanej i w odległości 6 m od jej frontowej granicy lub na jej tylnej granicy, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 11 lit. b;
- 2) teren w zlewni Kanału Raduni – do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych zachować 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 grupowanie garaży boksowych, o których mowa w ust. 17 pkt 1;
- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 4 o maksymalnej wysokości do 1,5 m;
- 4) zaleca się zachować jednolitą wysokość ogrodzeń;
- 5) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 10, jak na rysunku planu;
- 6) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów.

§ 9.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulic Czerskiej i Jagatowskiej 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);

§ 10.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXVII/1245/05 z dnia 28 kwietnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 63 z 28.06.2005, poz. 1182)

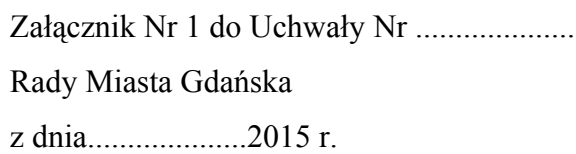
§ 11.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY REJON ULIC CZERSKIEJ I JAGATOWSKIEJ



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 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.

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LVI/1305/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Maćkowy rejon ulic Czerskiej i Jagatowskiej w mieście Gdańsku**.

2. Położenie

Obszar o powierzchni ok. 3,51 ha położony jest w południowej części jednostki urbanistycznej Maćkowy, pomiędzy ulicami Czerską i Jagatowską.

3. Cele sporządzenia planu

- skorygowanie parametrów urbanistycznych terenu;
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego, obecnych warunków oraz granic własności.

4. Spodziewane efekty realizacji planu

Określone w planie miejscowym parametry zabudowy pozwolą na bardziej racjonalne zagospodarowanie terenów i stanowić będą zachętę dla przyszłych inwestorów. Ustalone ciągi pieszo – jezdne i piesze przyczynią się do usprawnienia komunikacji pieszej i kołowej w granicach obszaru opracowania. Ciągi te wraz z rekreacyjną zielenią przydomową będą stanowiły miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców okolicznej zabudowy na trasie pomiędzy parkiem Lipce a ośrodkiem usługowym. Wyeksponowanie i ochrona walorów krajobrazowo – estetycznych zagospodarowania przyczynią się natomiast do podniesienia atrakcyjności terenu. Wszystkie powyższe ustalenia mają na celu poprawę warunków zamieszkiwania w tym rejonie.

5. Plan obowiązujący

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku z 2005 r. (uchwała nr XXXVII/1245/05 RMG z dnia 28 kwietnia 2005 roku), który ustala na całym obszarze strefę mieszkaniową we wszystkich formach zabudowy. Ponadto plan ten ustala minimalną powierzchnię zabudowy na poziomie 40%, co z kolei przy dopuszczeniu zarówno intensywnych jak i ekstensywnych form zabudowy, znacznie ogranicza możliwości inwestowania, szczególnie w przypadku zabudowy ekstensywnej.

6. Struktura własności gruntów

Teren w całości stanowi własność prywatną.

7. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Zdecydowana większość terenu, niegdyś użytkowana rolniczo, pokryta jest roślinnością ruderalną z dominacją gatunków trawiastych. Obszar ten jest niezabudowany, z wyjątkiem jednej działki w jego zachodniej części, na której realizowany jest pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny. Korzystne warunki klimatu akustycznego, dobry stan aerosanitarny oraz niewielka odległość od Obwodnicy Trójmiasta i Traktu św. Wojciecha wpływają na postępującą antropizację obszaru oraz jego okolic – większość terenu w granicach opracowania zostało przygotowane pod inwestycje zabudowy jednorodzinnej

poprzez nowe podziały geodezyjne, a poza granicami planu w trakcie budowy są kolejne budynki mieszkalne.

8. Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Zgodnie z wyznaczoną w SUIKZP miasta Gdańska polityką przestrzenną dzielnicy Południe, projekt planu podtrzymuje ideę intensyfikacji zabudowy w sąsiedztwie ponadosiedlowego ośrodka usługowego (poza zachodnią granicą planu), dopuszczając w omawianym terenie wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu poprzez weryfikację parametru powierzchni zabudowy, umożliwia bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu, szczególnie w przypadku zabudowy ekstensywnej, pod którą zostały już przygotowane wydzielania geodezyjne na przeważającym fragmencie planu. Z racji faktu, iż właściciele terenów dokonali wydzielenia niezgodnie z zaleceniami planu obowiązującego, w projekcie zaniechano zalecania podziałów oraz określania minimalnych wielkości działek budowlanych.

Dostępność drogowa do terenów zabezpieczona została za pomocą ustalonych ciągów pieszo – jezdnych od projektowanych ulic dojazdowych. Ciągi te, wraz z ciągiem pieszym, ułatwią skomunikowanie rejonu w granicach opracowania a także ułatwią mieszkańcom dostęp pieszy i rowerowy do terenów zielonych parku Lipce oraz ośrodka usługowego przy ulicy Czerskiej. Przestrzenie te wraz z enklawami rekreacyjnej zieleni przydomowej będą stanowiły główne miejsca wypoczynku i rekreacji okolicznych mieszkańców.

W celu poprawy warunków środowiskowych a także ochrony walorów krajobrazowych terenu, podtrzymano wymóg realizacji minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę w projekcie planu ustalono, że dla parkingów terenowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika, co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Projekt planu podtrzymuje ustalenia dotyczące estetyzacji przestrzeni od strony ulicy Czerskiej, podkreślając jej reprezentacyjny charakter jako ulicy handlowej poprzez ustalenia dotyczące pierzei eksponowanych w przyległej do ulicy zabudowie. Również w celu poprawy walorów krajobrazowo – estetycznych obszaru, na całości terenu wprowadzono obostrzenia dotyczące pokrycia dachów, stosowania szyldów i nośników reklam oraz rodzaju i parametrów stosowanych ogrodzeń. Ponadto ujednolicono zapisy dotyczące minimalnej odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny drogowe poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

9. Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania od ulicy Jagatowskiej poza wschodnią i północną granicą planu, od południa od projektowanej ulicy dojazdowej (poza granicami planu), oraz poprzez ustalone w planie ciągi pieszo – jezdne.

Teren jest nieuzbrojony, jednak po niewielkiej rozbudowie może mieć zapewniony dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej.

Istnieje możliwość podłączenia działek do sieci wodociągowej (wodociąg 250mm) znajdującej się w ulicy Czerskiej (poza granicami planu). Sieć ta pracuje w strefie zbiorników Orunia i Sobieski i zasilana jest z ujęć Lipce, Czarny Dwór, Zaspą Pręgowo.

Cały teren znajduje się w granicach aglomeracji. W ulicy Czerskiej istnieje kanał sanitarny o średnicy 0,2 m. Odprowadzenie ścieków przewiduje się do kanalizacji sanitarnej.

Obecnie brak jest tu kanalizacji deszczowej. Teren znajduje się w zlewni bezpośredniej Kanału Raduni. W związku z ograniczaniem ryzyka powodziowego ustala się ograniczenie współczynnika spływu wód opadowych do wartości jak w stanie istniejącym.

W sąsiedztwie planu, w ulicach Czerskiej i Straszyńskiej, istnieje kablowa sieć niskiego napięcia. Zasilenie w energię elektryczną inwestycji w granicach planu, wymaga rozbudowy sieci.

W ulicy Czerskiej istnieje również sieć gazowa rozdzielcza 50mm. Istnieje możliwość jej rozbudowy i zaopatrzenie w gaz zabudowy dopuszczonej w planie.

Najbliższa istniejąca sieć ciepłownicza kończy się przy ul. Kazimierza Wielkiego około 500 m od granic planu. Rozbudowa tej sieci planowana jest przez GPEC w roku 2020.

10. Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie, przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym. Realizacja ustaleń planu spowoduje stopniową zmianę obecnych zasobów środowiska przyrodniczego, głównie poprzez postępującą likwidację części powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie roślinności towarzyszącej zabudowie oraz całkowitą zmianę fizjonomii krajobrazu.

11. Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Uchwalenie planu nie wywoła ujemnych skutków finansowych dla Gminy. Gmina odnotuje wpływ do budżetu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, podatku od nieruchomości oraz od umów cywilno-prawnych. Ponadto plan zaktualizował zapisy planistyczne i dostosował je do obecnych warunków, podziałów geodezyjnych, potrzeb właścicieli oraz obowiązujących przepisów.

12. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta, które przewiduje w obszarze objętym planem zabudowę mieszkaniową i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”.

13. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne, które wymagałyby zgody na zmianę ich przeznaczenia.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo wymaganym zakresie i wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.04.2015 r. do 30.04.2015 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 13.04.2015 r. o godzinie 17.00. Do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Agnieszka Ostrzycka

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Anna Borzyszkowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Jakub Doniec

mgr inż. Marta Leś-Szczęchowska

mgr Maria Włodarska

mgr Danuta Spacjer