

**UCHWAŁA NR/...../15
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rudniki - Błonia rejon giełdy kwiatowej przy ulicy Miałki Szlak i Rzęsnej 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, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713), art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 774).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsk z dnia 20 grudnia 2007 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki – Błonia rejon giełdy kwiatowej przy ulicy Miałki Szlak i Rzęsnej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1516) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 11,73 ha, położony w dzielnicy Rudniki pomiędzy ulicą Elbląską (w rejonie skrzyżowania z ulicą Sztutowską), torami kolejowymi i ulicą Rzęsną.

§ 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 zieleni;
- 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) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30⁰, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10⁰,

- 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;
- 4) **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;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 6) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieków naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 7) **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;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregową i łańcuchową, grupową (dywanową, tarasową), pierzejową, pierzejową ciągłą, zwarta zabudowa śródmiejska. W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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 i przyrodniczych 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;
- 13) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

§ 3.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

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. Zabudowa usługowa:

1) **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

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. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.** W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Zabudowa mieszana produkcyjno - usługowa:

- 1) **P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.** Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług:

a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania odpadów,
- magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
- obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się:

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone do okresowego pobytu ludzi,
- ekspozycje, np. pojazdów, na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży;

6. Komunikacja:

1) **KD 81 ulice lokalne;**

2) **KD 82 ulice zbiorcze;**

7. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 6, 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.

§ 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

L p.	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	obszar całego miasta
			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	5 uczestników	Min. 1	Min. 0,1

	zajęciowej		z zastrzeżeniem ust. 5	
10	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	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	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ² w budynkach wielokondygnacyjnych	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 25	Min. 5 ale nie mniej niż 20 ogółem
13	Obiekty handlowe, supermarkety, hale targowe, hurtownie typu <i>cash and carry</i> o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² w budynkach jednokondygnacyjnych	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 30	Min. 2 ale nie mniej niż 20 ogółem
14	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	Min. 50	Min. 10
15	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	Min. 6
16	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
17	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 1
18	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
19	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
20	Kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	Min. 3
21	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2
22	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5	Min. 4
23	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	Min. 10
24	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5	Min. 3 szkoły podstawowe Min. 5 gimnazja
25	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	Min. 6
26	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub Min. 4	Min. 4 lub Min. 6
27	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
28	Szpital, kliniki	1 łóżko	Min. 1	Min. 0,1
29	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m ² pow. składowej	Min. 2	Min. 1
30	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Południe, Port, Zachód	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	Min. 40	Min. 15
31	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2	Min. 1
32	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	Min. 2	Min. 0,2
33	Stacje bezobsługowe	–	0	0
34	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	Min. 2	Min. 1
35	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	Min. 5	Min. 2
36	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	Min. 2	0
37	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	Min. 2

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.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	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 pięć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI - BŁONIA REJON GIEŁDY KWIATOWEJ PRZY ULICY MIAŁKI SZLAK I RZĘSNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1516.

1. **NUMER TERENU:** 001.
2. **POWIERZCHNIA TERENU:** 0,75 ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** M/U31 - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M22, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, bez ustalania proporcji.
4. **FUNKCJE WYŁĄCZONE:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²;
- 2) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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, 9, 11, 14;
- 2) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 3) od strony ulicy Miałki Szlak dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz nośników reklam wolnostojących za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
- 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, drzew, małej architektury a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym).

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące odwzorowujące elewacje frontowe oraz elewacje boczne istniejącej zabudowy bliźniaczej – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne na przedłużeniu bocznych elewacji istniejącej zabudowy bliźniaczej w odległości 3,0 metrów od ich tylnych elewacji - jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10, pkt 3 lit b;
- 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: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,0,

- b) maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna:
 - dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Miałki Szlak - 9,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w głębi działki, poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 11,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku, dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Miałki Szlak - 9,0 m n.p.m.,
 - b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku, dla zabudowy zlokalizowanej w głębi działki, poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - 11,0 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Miałki Szlak – stromy o nachyleniu od 40° do 50°, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a, b i c,
 - b) dla zabudowy zlokalizowanej w głębi działki, poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - dowolny;
- 9) inne:
- a) kalenica równoległa do ulicy Miałki Szlak (poza granicami planu),
 - b) kolorystyka dachu - odcienie koloru ceglastego,
 - c) zakaz realizacji lukarn w połaci dachu od strony ulicy Miałki Szlak.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Miałki Szlak (poza granicami planu),
 - b) od projektowanej ulicy lokalnej 004-KD81;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych oraz 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;
- 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, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) ochrona historycznej zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Miałki Szlak nr 176, 178, 180, 182, 184, 186, 192, 194, 196, 198, 204, 206,
 - b) dopuszcza się rozbudowę obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. a, która nie wpłynie na czytelność historycznej bryły - wymagane odsunięcie elewacji łącznika o minimalnie 2,0 m względem elewacji bocznej obiektu chronionego; minimalna długość łącznika 1,5 m.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Miałki Szlak zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili

wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Elbląskiej, o której mowa w ust.17 pkt 2, z uwzględnieniem jej rozbudowy.

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 PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI:

1) planowane działania:

- a) modernizacja istniejącej zabudowy,
- b) adaptacja istniejących obiektów,
- c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa parametrów estetycznych i użytkowych istniejącej zabudowy,
- b) poprawa stanu technicznego infrastruktury technicznej;

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

15. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

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

- 1) północna część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu od ulicy Elbląskiej (poza obszarem planu).

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) teren odwadniany mechanicznie;
- 2) zaleca się zachować jednolitą wysokość ogrodzeń od strony ulicy Miałki Szlak;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI - BŁONIA REJON GIELDY KWIATOWEJ PRZY ULICY MIAŁKI SZLAK I RZĘSNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1516.

1. NUMER TERENU: 002.

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,28 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U33 - teren zabudowy usługowej.

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;
- 2) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust.11 pkt 2.

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 ust. 7, 9, 11;
- 2) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 3) od strony projektowanej ulicy dojazdowej (teren 004-KD81) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 4) lokalizacja nośników reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam wolnostojących za wyjątkiem przewidzianych w projekcie zagospodarowania terenu;
- 6) 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, małej architektury a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej z terenem 004-KD81 - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 70%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 13,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku - 13,5 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy lokalnej 004-KD81;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych oraz 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;
- 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, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Elbląskiej z uwzględnieniem jej rozbudowy.

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: 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: nie dotyczy.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

1) teren odwadniany mechanicznie;

2) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 - P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI - BŁONIA REJON GIEŁDY KWIATOWEJ PRZY ULICY MIAŁKI SZŁAK I RZĘSNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1516.

1. NUMER TERENU: 003.

2. POWIERZCHNIA TERENU: 10,28 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: P/U41 - teren zabudowy produkcyjno - usługowej.

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² jeśli ich łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 25000 m², z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 2) magazynowanie i przetwarzanie odpadów w tym złomu.

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 ust. 7, 9, 11;
- 2) dopuszcza się realizację dominanty kompozycyjnej w narożniku terenu u zbiegu ulicy Elbląskiej oraz projektowanej ulicy dojazdowej (teren 004-KD81);
- 3) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 4) od strony ulicy Elbląskiej, Rzęsnej oraz projektowanej ulicy lokalnej (teren 004-KD81) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 5) lokalizacja nośników reklam i szyldów wyłącznie w miejscach przewidzianych w projekcie elewacji budynku;
- 6) zakaz lokalizacji nośników reklam wolnostojących za wyjątkiem przewidzianych w projekcie zagospodarowania terenu;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, w formie latarni, drzew, małej architektury a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu produkcyjno – usługowym).

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Elbląską (poza granicami planu) – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 70%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 4,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna:
 - dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 2 - 30,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
 - dla pozostałej zabudowy - 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku - 16,0 m,
 - b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 2 - 31,0 m,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 2, powyżej wysokości 15,0 m – 1000,0 m²,
 - d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od projektowanej ulicy lokalnej 004-KD81,
 - b) od ulicy Rzędnej (poza granicami planu),
 - c) od ulicy Elbląskiej (poza granicami planu) poprzez cztery zjazdy, w tym dwa w lokalizacji ustalonej – jak na rysunku planu;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych oraz rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z §5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowany główny kanał odwadniający do przepompowni Płonia Mała w korytarzu infrastruktury technicznej.

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia i wprowadzenia wzdłuż ulicy Rzęsnej, jak na rysunku planu, dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

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 PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) istniejąca przepompownia ścieków (zbiornik na nieczystości ciekłe) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i nie przekraczającego 25000m²) dopuszcza się jedynie handel materiałami budowlanymi, ogrodniczymi oraz wyposażenia wnętrz;
- 2) utrzymanie funkcji systemu odwadniającego teren.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) zalecana lokalizacja dominanty, o której mowa w ust.6 pkt 2 - jak na rysunku planu;
- 2) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej, o którym mowa w ust. 9 pkt 10 - jak na rysunku planu;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) zalecana lokalizacja zjazdów – jak na rysunku planu;
- 5) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 - KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI - BŁONIA REJON GIEŁDY KWIATOWEJ PRZY ULICY MIAŁKI SZLAK I RZĘSNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1516.

1. NUMER: 004.

2. POWIERZCHNIA: 0,40 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY: KD81 - teren ulicy lokalnej.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 45,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez skrzyżowanie z ulicą Elbląską (teren 005-KD82 i poza granicami planu).

6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, 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. 7 uchwały;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **STAWKA PROCENTOWA:** 30%.
12. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.
14. **ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:** nie ustala się.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 -KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RUDNIKI - BŁONIA REJON GIEŁDY KWIATOWEJ PRZY ULICY MIAŁKI SZLAK I RZĘSNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1516.

1. **NUMER:** 005.
2. **POWIERZCHNIA:** 0,02 ha.
3. **KLASA I NAZWA ULICY:** KD82 - teren ulicy zbiorczej - fragment ulicy Elbląskiej.
4. **PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 0,0 m do 5,9 m - jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;

- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.
5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:** zgodnie z ust. 13.
6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, 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: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **STAWKA PROCENTOWA:** 30%.
12. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Elbląskiej (poza granicami planu) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikiem i ścieżką rowerową. Ulica Elbląska jest powiązana z układem zewnętrznym poprzez węzeł z Trasą Sucharskiego (poza granicami planu).
14. **ZAŁECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:** nie ustala się.

§ 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) Część graficzna - rysunek planu Rudniki - Błonia rejon giełdy kwiatowej przy ulicy Miałki Szlak i Rzęsnej 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).

§ 13.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki - Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku, uchwała nr XIX/847/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 listopada 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15, poz. 122 z dnia 21 lutego 2001 roku);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon ulicy Miałki Szlak 172 w mieście Gdańsku, uchwała nr LI/1437/2010 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 123, poz. 2374 z dnia 7 października 2010 roku).

§ 14.

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/...../15
Rady Miasta Gdańska z dnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Rudniki - Błonia
rejon giełdy kwiatowej przy ulicy Miałki Szlak
i Rzęsnej w mieście Gdańsku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01lipca 2014 r. do 30 lipca 2014 r.

Zgodnie z art. 17, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia **15lipca 2014 r. o godzinie 17.00** zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie wpłynęło pismo firmy TRANSBUD GDAŃSK S.A. (z dnia 30.07.2014r.) z uwagą postulującą **zwiększenie dopuszczonej w planie powierzchni dla obiektu handlowego z funkcją handlu ogólnospożywczego z 2000 m² do 3000 m².**

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Położenie przedmiotowego terenu bezpośrednio przy drodze wylotowej z Gdańska oraz w niedalekim sąsiedztwie istniejącego obiektu wielkopowierzchniowego oferującego sprzedaż hurtową (poza granicami administracyjnymi Gdańska, w gminie Pruszcz Gdański) predysponuje go do zlokalizowania w tym miejscu podobnego, wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. **Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska powinien być to jednak obiekt bazujący głównie na tzw. kliencie tranzytowym, który nie będzie stanowił konkurencji dla śródmiejskich galerii handlowych.** Tak więc ograniczenie w przedmiotowym planie powierzchni sprzedaży dla obiektu handlowego z funkcją sprzedaży ogólnospożywczej jest wprost odzwierciedleniem polityki miasta zawartej w ww. Studium a dotyczącej w ogóle możliwości lokalizowania w tym rejonie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Jednocześnie, zgodnie z wnioskiem, który stał się podstawą zmiany planu, głównym celem obecnie sporządzanego planu była weryfikacja ustaleń planu obowiązującego, która miała umożliwić realizację na przedmiotowym terenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego typu „Castorama”. Cel ten został jednoznacznie ujęty w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do przedmiotowego planu w postaci zapisu, iż przewidywany na przedmiotowym terenie wielkopowierzchniowy obiekt handlowy to obiekt, w którym odbywałby się handel jedynie materiałami budowlanymi oraz wyposażenia wnętrz.

W związku z powyższym, w sporządzanym projekcie planu w karcie terenu 003-P/U41 znalazł się zapis odzwierciedlający intencję zawartą w ww. uchwale czyli ograniczenie funkcji dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000,0 m² i jednocześnie nie przekraczającej łącznej powierzchni sprzedaży 25000,0m²) do handlu materiałami budowlanymi, ogrodnictwami oraz wyposażenia wnętrz.

Projekt planu po raz drugi był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 kwietnia 2015r. do 30 kwietnia 2015r.

Zgodnie z art. 17, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 20 kwietnia 2015 r. o godzinie 17.00 zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami:

I. pismo państwa Wandy i Józefa Maćko z Gdańska (z dnia 04.05.2015r.), którzy

1) przeciwni są budowie nowej infrastruktury, ponieważ:

- a) okolica stanie się bardziej ruchliwa co będzie znacznym utrudnieniem dla niepełnosprawnych mieszkańców budynku,
- b) przebywanie w tak bliskiej odległości od dużej budowy jest szkodliwe dla zdrowia niektórych mieszkańców budynku,
- c) zostanie w znacznym stopniu zminimalizowana cisza i bezpieczeństwo, które są niezbędne dla prawidłowego rozwoju dzieci (pełnosprawnych i niepełnosprawnych).

2) W związku z uciążliwościami wynikającymi z realizacji nowych inwestycji oraz trudną sytuacją życiową, wnoszą o zaproponowanie im przez Biuro Rozwoju Gdańska wraz z Urzędem Miasta Gdańska innego, bardziej dogodnego rozwiązania mieszkaniowego.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

AD. I.1.

Udostępnienie obszaru planu dla celów inwestycyjnych wymagało szczegółowego przeanalizowania sposobu obsługi komunikacyjnej przyszłych inwestycji z uwagi na zrealizowany w sąsiedztwie nowy układ drogowy (trasa Sucharskiego wraz z węzłem z ulicą Elbląską i Obwodnicą Południową). Zdefiniowana w obowiązujących planach obsługa komunikacyjna terenu okazała się niewystarczająca dla planowanego w terenie 003-P/U41 nowego zagospodarowania. W związku z powyższym zaprojektowano ulicę lokalną (004-KD81) stanowiącą nowej jakości połączenie ulicy Rzęsnej ze skrzyżowaniem ulicy Elbląskiej i ulicy Sztutowskiej (poza granicami planu). Zaprojektowana ulica lokalna, poprzez wskazane skrzyżowanie z ulicą Elbląską, zapewni sprawną i bezpieczną obsługę drogową zarówno terenów inwestycyjnych (003-PU41 i 002-U33) jak i istniejącego zainwestowanie osiedla Rudniki usytuowanego poza granicami planu przy ulicach: Miałki Szlak, Tarniny i Sitowie, a budynki zlokalizowane przy ulicy Miałki Szlak od nr 176 do 182 zyskają możliwość budowy nowego (drugiego) zjazdu na ww. posesje.

- a) Na podstawie sporządzonych prognoz ruchu szacuje się, że natężenie na odcinku ulicy sąsiadującym z posesją przy ulicy Miałki Szlak 178 osiągnie poziom około 350 pojazdów umownych na godzinę szczytu popołudniowego w przekroju. Wielkość ruchu generowanego na tej ulicy będzie porównywalna z natężeniem występującym obecnie na wielu ulicach lokalnych i dojazdowych w mieście Gdańsku funkcjonujących w obrębie osiedli mieszkaniowych. Oznacza to, że realizacja ulicy lokalnej 004-KD81 może spowodować obniżenie standardu akustycznego na terenach przyległych ale w granicach obowiązujących norm.

Obsługę komunikacyjną obszaru planu przewiduje się także od: ulicy Elbląskiej, ulicy Rzęsnej oraz ulicy Miałki Szlak. Z uwagi na wysoką klasę techniczną ulicy Elbląskiej, dostępność drogową od tej ulicy ogranicza się do czterech zjazdów wyznaczonych na rysunku planu.

- b) Na etapie realizacji (budowy) planowanego zagospodarowania na terenie 003-P/U4, 002-U33 oraz 004-KD81 mogą wystąpić zarówno miejscowe przekształcenia struktury geologicznej utworów przypowierzchniowych jak i niewielkie uciążliwości akustyczne i aerosanitarne, których źródłem będzie praca ciężkiego sprzętu budowlanego. Są to typowe uciążliwości towarzyszące każdej budowie. Prowadzone prace budowlane będą miały podobne oddziaływania dla wszystkich mieszkańców terenów sąsiadujących. Należy jednak podkreślić, że będą to uciążliwości jedynie czasowe, które nie będą miały istotnego wpływu na warunki klimatu akustycznego tych terenów.
- c) Obecnie obszar, na którym zamieszkują osoby składające uwagi charakteryzuje się umiarkowanymi warunkami akustycznymi, ponieważ długookresowy poziom wskaźnika hałasu dobowego L_{DWN} w porze dziennej przekracza 65 dB, a w porze nocnej L_N przekracza 55 L_n . Głównym źródłem tego hałasu jest ruch samochodowy odbywający się ul. Elbląską.

Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie ze wzrostem poziomu hałasu w środowisku wzdłuż istniejących ulic oraz ulicy projektowanej – teren 004-KD81. Wykonane prognozy poziomu hałasu (na rok 2020) wykazały, że po realizacji nowego układu drogowego na tym obszarze nastąpi wzrost poziomów hałasu w środowisku (rysunki w prognozie), ale nie przekroczy on dopuszczalnych norm obowiązujących na terenach zabudowy mieszkaniowej. Także Prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała, aby realizacja ustaleń projektu planu spowodowała negatywne oddziaływanie na zdrowie osób mieszkających na terenie obszaru objętego projektem planu (pkt.7).

Należy dodać, że przy sporządzaniu przedmiotowego projektu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym. Realizacja planu pozwoli nie tylko na uporządkowanie terenu i podniesienie standardu jego zagospodarowania ale przede wszystkim umożliwi realizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego co zdecydowanie zwiększy dotychczasowe możliwości zainwestowania dla przedmiotowego terenu. Przełoży się to na ożywienie gospodarcze obszaru, a co za tym idzie powstanie nowych miejsc pracy na terenie opracowania. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a co za tym idzie większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

AD. I.2.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane są w oparciu o Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. W art. 15 [Zakres planu miejscowego] przedmiotowej ustawy szczegółowo zostało wskazane jakie elementy plan miejscowy musi określić obowiązkowo a które może określić według potrzeb. Ww. zakres planu miejscowego nie przewiduje wskazywania zamiennych terenów mieszkaniowych tak więc jednoznacznie należy stwierdzić, iż wskazywanie nowych (innych) lokali mieszkaniowych czy pomocy w zakresie zmiany miejsca zamieszkania nie leży w kompetencji planu miejscowego.

II. Pismo Rady Dzielnicy Rudniki (z dnia 11.05.2015r.), w którym przedstawione zostały dwa problemy:

- 1) W planie zapisano kubaturę pawilonu spożywczego do 2 tys. m² a Rada Osiedla Rudniki uważa, że prywatny inwestor jest zainteresowany większą powierzchnią. To on będzie w przyszłości ponosił konsekwencje materialno-finansowe a Miasto Gdańsk zyska większe podatki od nieruchomości a nie pustego placu.
- 2) Budowa ronda Sztutowa wraz z Nową Rzęsną nie może być przyczyną zamknięcia dotychczasowego wyjazdu z dzielnicy, z którego od wielu lat korzystają mieszkańcy ulicy Tarcice, Miałki Szlak, sitowie, Tarniny, Gdańskiego kolejarza oraz „starej” Rzęsnej.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

AD. II.1.

Położenie przedmiotowego terenu bezpośrednio przy drodze wylotowej z Gdańska oraz w niedalekim sąsiedztwie istniejącego obiektu wielkopowierzchniowego oferującego sprzedaż hurtową (poza granicami administracyjnymi Gdańska, w gminie Pruszcz Gdański) predysponuje go do zlokalizowania w tym miejscu podobnego, wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska powinien być to jednak obiekt bazujący głównie na tzw. kliencie tranzytowym, który nie będzie stanowił konkurencji dla śródmiejskich galerii handlowych. Tak więc ograniczenie w przedmiotowym planie powierzchni sprzedaży dla obiektu handlowego z funkcją sprzedaży ogólnospożywczej jest wprost odzwierciedleniem polityki miasta zawartej w ww. Studium a dotyczącej w ogóle możliwości lokalizowania w tym rejonie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Jednocześnie, zgodnie z wnioskiem, który był podstawą zmiany planu, głównym celem obecnie sporządzanego planu była weryfikacja ustaleń planu obowiązującego, która miała umożliwić realizację na przedmiotowym terenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego typu „Castorama”. Cel ten został jednoznacznie ujęty w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do przedmiotowego planu w postaci zapisu, iż przewidywany na przedmiotowym terenie wielkopowierzchniowy obiekt handlowy to obiekt, w którym odbywałby się handel jedynie materiałami budowlanymi oraz wyposażenia wnętrz.

W związku z powyższym, w sporządzanym projekcie planu w karcie terenu 003-P/U41 znalazł się zapis odzwierciedlający intencję zawartą w ww. uchwale czyli ograniczenie funkcji dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000,0 m² i jednocześnie nie przekraczającej łącznej powierzchni sprzedaży 25000,0m²) do handlu materiałami budowlanymi, ogrodnictwami oraz wyposażenia wnętrz.

AD. II.2.

Ewentualne zamknięcie dotychczas funkcjonującego zjazdu z ulicy Elbląskiej nie wynika z faktu zaprojektowania nowej ulicy lokalnej w przedmiotowym planie ani budowy ronda w ulicy Elbląskiej (poza granicami planu) z ulicą Sztutową i projektowaną w planie drogą lokalną. Taka ewentualność wynika z faktu, iż w niedalekiej odległości od istniejącego zjazdu zrealizowany został nowy układ drogowy (trasa Sucharskiego wraz z węzłem z ulicą Elbląską i Obwodnicą Południową). O tym, że zjazd ten jest traktowany jako tymczasowy mówi ustalenie obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki-Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku (Uchwała nr XXIX.847/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 listopada 2000 roku). W planie tym, w karcie terenu nr 001-33 w punkcie 13. ZASADY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO, znajduje się następujący zapis „czasowe powiązanie kołowe ul. Elbląskiej z ul. Miałki Szlak do chwili realizacji skrzyżowania Trasy Sucharskiego z ul. Elbląską”.

Projekt planu po raz trzeci był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 sierpnia 2015r. do 31 sierpnia 2015r.

Zgodnie z art. 17, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 03 sierpnia 2015 r. o godzinie 17.00 zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/...../15
Rady Miasta Gdańska z dnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Rudniki - Błonia
rejon giełdy kwiatowej przy ulicy Miałki Szlak
i Rzęsnej w mieście Gdańsku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA.**

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr004-KD81**, teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami wraz z uzbrojeniem – odcinek o długości około 250 m

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

1. Budowa odcinka magistralnego kanału odwadniającego w terenie 003-P/U41 o długości około 320 m.

Uwarunkowaniem zewnętrznym jest budowa dalszego odcinka kanału (około 540 m).

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Uzasadnienie

Podstawa prawna

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rudniki – Błonia rejon giełdy kwiatowej przy ulicy Miałki Szlak i Rzęsnej w mieście Gdańsku przystąpiono Uchwałą Nr XLI/702/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2013 roku.

Położenie

Obszar opracowania, o powierzchni ok. 11,73 ha, położony jest w dzielnicy Rudniki pomiędzy ulicą Elbląską (w rejonie skrzyżowania z ulicą Sztutowską), torami kolejowymi i ulicą Rzęsną.

Teren ten położony jest poza strefą ograniczeń wysokościowych od lotniska oraz poza granicami portu morskiego.

Cel sporządzenia planu.

- a) aktualizacja ustaleń planistycznych, która umożliwi wzbogacenie istniejącego terenu inwestycyjnego o możliwość realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (o łącznej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 25000 m²),
- b) analiza zrealizowanego w sąsiedztwie planu układu drogowego (tzw. Trasa Sucharskiego wraz węzłem Elbląska) w kontekście planowanego zagospodarowania usługowego czyli przewidywanego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego,
- c) dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu.

Głównym celem sporządzenia planu była weryfikacja i rewizja ustaleń obowiązujących planów, która miała umożliwić realizację na przedmiotowym terenie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Zgodnie z obowiązującą Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, powstanie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, uwarunkowane jest wcześniejszym wskazaniem w planie miejscowym granic terenów pod budowę tego typu obiektów. Plan (z 2000 roku), który obecnie obowiązuje na większości przedmiotowego terenu nie spełniał tego warunku, ponieważ sporządzany był pod rządami Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku a Ustawa ta nie nakładała obowiązku wskazywania granic dla rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W świetle obecnych przepisów, na podstawie obowiązującego planu nie było możliwości realizacji na przedmiotowym obszarze wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Tak więc weryfikacja ustaleń planu pozwoli nie tylko na uporządkowanie terenu i podniesienie standardu jego zagospodarowania ale przede wszystkim umożliwi realizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego co zdecydowanie zwiększy dotychczasowe możliwości zainwestowania dla przedmiotowego terenu. Przełoży się to na ożywienie gospodarcze obszaru, a co za tym idzie powstanie nowych miejsc pracy na terenie opracowania. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

Jednocześnie, udostępnienie obszaru planu dla celów inwestycyjnych wymagało szczegółowego przeanalizowania sposobu obsługi komunikacyjnej przyszłych inwestycji z uwagi na zrealizowany w sąsiedztwie nowy układ drogowy (trasa Sucharskiego wraz z węzłem z ulicą Elbląską i Obwodnicą Południową). Zdefiniowana w obowiązujących planach obsługa komunikacyjna terenu okazała się niewystarczająca dla planowanego w terenie 003-P/U41 nowego zagospodarowania. Stąd w przedmiotowym planie zaprojektowano nowe połączenie drogowe między ulicami Rzęsną i Elbląską, usprawniające ruch kołowy w tym rejonie, zapewniające sprawną i bezpieczną obsługę drogową zarówno terenu inwestycyjnego jak i całego osiedla Rudniki.

Należy podkreślić, iż realizacja nowego zainwestowania (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy wraz z nowym lokalnym połączeniem drogowym) zgodnie z obecnymi standardami materiałowymi i wykonawczymi da szansę na przemianę wizualną i jakościową niezagospodarowanego obecnie terenu. Nowe zagospodarowanie przyczyni się do zdecydowanej poprawy ładu przestrzennego i jednocześnie zapewni sprawną i bezpieczną obsługę komunikacyjną zarówno obszaru planu jak i całego osiedla.

Plan obowiązujący

Obszar opracowania znajduje się w granicach dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Rudniki – Błonia rejon ul. Miałki Szlak w mieście Gdańsku (Uchwała nr XXIX/847/2000 Rady miasta Gdańska z dnia 30 listopada 2000 roku) oraz Rudniki rejon ulicy Miałki Szlak 172 w mieście Gdańsku (Uchwała nr LI/1437/10 Rady miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2010 roku). Plany te, większą część terenu przeznaczają pod zabudowę produkcyjno-usługowo-handlową oraz usługowo-mieszkaniową (w części północnej wzdłuż ulicy Miałki Szlak).

Struktura własności gruntów

Przeważają grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Pozostali władający to osoby fizyczne, Gmina Miasta Gdańska oraz spółki prawa handlowego.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obecnie teren objęty granicami planu jest zainwestowany ekstensywnie. W części zachodniej obszaru planu znajduje się giełda kwiatowo - towarowa oraz budynki magazynowo-handlowo-biurowe. Jest to teren prawie w całości utwardzony. Z kolei część wschodnia jest w dużej mierze terenem zielonym, na którym zlokalizowana jest stacja paliw, budynek handlowo-biurowo-magazynowy (salon PEUGEOTA) oraz pojedyncze budynki mieszkaniowe. Zabudowa jednorodzinna (bliźniacza) zlokalizowana jest także w części północnej, wzdłuż ulicy Miałki Szlak.

Uwarunkowania konserwatorskie

Fragment terenu w części północnej (zabudowa bliźniacza przy ulicy Miałki szlak) znajduje się w granicach obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a większość zlokalizowanych przy tej ulicy budynków mieszkalnych są to obiekty o wartościach kulturowych.

Warunki przyrodnicze

Teren objęty granicami opracowania jest terenem mocno przekształconym i zdegradowanym krajobrazowo. Powierzchnię biologicznie czynną tworzą tu jedynie zbiorowiska roślinności ruderalnej oraz ogródki przydomowe zlokalizowane przy bliźniaczej zabudowie mieszkaniowej w części północnej. Na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych oraz hałas drogowy od ulicy Elbląskiej.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Obszar planu podzielony został na pięć terenów funkcyjnych: teren 001-M/U31 (zabudowa mieszkaniowo - usługowa), teren 002-U33 (zabudowa usługowa), teren 003-P/U41 (zabudowa produkcyjno – usługowa), teren 004 – KD81 (ulica lokalna) oraz teren 005-KD82 (fragment drogi zbiorczej – ulica Elbląska).

Głównym terenem inwestycyjnym jest teren 003-P/U41. Zgodnie z celem przystąpienia do przedmiotowego planu, na terenie tym dopuszczono realizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Położenie terenu bezpośrednio przy drodze wylotowej z Gdańska oraz w niedalekim sąsiedztwie istniejącego obiektu wielkopowierzchniowego oferującego sprzedaż hurtową (poza granicami administracyjnymi Gdańska, w gminie Pruszcz Gdański), predysponuje analizowany teren do zlokalizowania w tym miejscu podobnego, wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Jednocześnie aby obiekt ten nie stanowił konkurencji dla śródmiejskich galerii handlowych, w karcie terenu (ust. 17 pkt 1) ustalono, iż w ww. wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i nie przekraczającym 25000 m²) dopuszcza się jedynie handel materiałami ogrodniczymi, budowlanymi oraz wyposażenia wnętrz. Tym samym wykluczona została możliwość realizacji obiektów handlowych (o powierzchniach sprzedażowych powyżej 2000 m²), w których prowadzona byłaby sprzedaż np.: odzieży, żywności, kosmetyków, środków czystości. W ramach ustalonych w karcie terenu parametrów urbanistycznych, oprócz ww. obiektu wielkopowierzchniowego, na terenie tym możliwa również będzie realizacja innych obiektów z zakresu przeznaczenia terenu pod funkcje produkcyjno – usługowe. Generalnie dla przedmiotowego terenu ustalenia obecnego planu utrzymują i kontynuują (co do funkcji i parametrów urbanistycznych) ustalenia planu obowiązującego. Poza dopuszczeniem wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, nowym elementem w stosunku do planu obowiązującego jest dopuszczona w narożniku terenu dominanta o maksymalnej wysokości 30,0 m (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego), która mogłaby stanowić swojego rodzaju „znacznik” wjazdu do miasta i podkreślała charakterystyczny dla tego rejonu łuk

w przekroju ulicy Elbląskiej (jak również w przyszłości nowe rozwiązanie układu drogowego w tym miejscu czyli np. rondo). Budynek ten mógłby stanowić nawiązanie do zlokalizowanego również przy ulicy Elbląskiej dalej na południe (około 1300 m) biurowca GRUPY LOTOS. Wyznaczone w planie maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (10,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą Elbląską – poza granicami planu) zostały utrzymane jak w planie obowiązującym i stanowią kontynuację maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych dla nowej zabudowy wzdłuż ulicy Elbląskiej we wszystkich pozostałych obowiązujących planach miejscowych. Wzdłuż ulicy Rzęsnej ustalony został szpaler zieleni wysokiej (istniejący w południowej części a do uzupełnienia poprzez nowe nasadzenia w części północnej).

Terenem inwestycyjnym wyznaczonym w przedmiotowym planie jest również teren 002, dla którego ustalono przeznaczenie usługowe. Z uwagi na swoją lokalizację pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową (001-M/U31) a projektowaną ulicą (004-KD81) zabudowa usługowa, która pojawi się na tym terenie będzie stanowiła swoisty ekran akustyczny dla ww. zabudowy mieszkaniowej, w związku z realizacją nowej, dużej inwestycji handlowej na terenie 003-P/U41, w efekcie której przewiduje się wzmożony ruch samochodowy po nowoprojektowanej ww. ulicy. Ze względu na niewielką szerokość przedmiotowego terenu, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla realizowanych w tym miejscu usług, ustalone zostały w linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej (004-KD81).

Północną część obszaru objętego granicami planu stanowi jednorodzinna zabudowa bliźniacza (teren 001-M/U31). Ponieważ jest to teren już zainwestowany, dlatego ustalone w planie przeznaczenie oraz przyjęte parametry urbanistyczne mają na celu kontynuację istniejącego sposobu i form użytkowania. Teren ten jest objęty granicą wyznaczającą obszary przeznaczone do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Ww. zabudowa bliźniacza stanowi fragment dobrze zachowanej i jednolitej pierzei ulicy Miałki Szlak (jednolite gabaryty i sposób lokalizacji zabudowy na działce) i dlatego w planie ustalono obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy po obrysach istniejącej zabudowy tak aby utrzymać charakterystyczny rytm pierzei i strukturę całej zabudowy wzdłuż ulicy. Dla zabudowy tej ustalone również zostały strome dachy oraz kalenica równoległa do ulicy. Ustalenia te natomiast nie dotyczą nowej zabudowy, która może się pojawić w głębi działek, poza wyznaczonymi w tym terenie maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska:

Udostępnienie obszaru planu dla celów inwestycyjnych wymagało szczegółowego przeanalizowania sposobu obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji z uwagi na zrealizowany w sąsiedztwie nowy układ drogowy (trasa Sucharskiego wraz z węzłem z ulicą Elbląską i Obwodnicą Południową). Zdefiniowana w obowiązujących planach obsługa komunikacyjna terenu okazała się niewystarczająca dla planowanego w terenie 003-P/U41 nowego zagospodarowania. W związku z powyższym zaprojektowano ulicę lokalną (004-KD81) stanowiącą nowej jakości połączenie ulicy Rzęsnej ze skrzyżowaniem ulicy Elbląskiej i ulicy Sztutowskiej (poza granicami planu). Zaprojektowana ulica lokalna zapewni sprawną i bezpieczną obsługę drogową zarówno terenu inwestycyjnego jak i osiedla Rudniki.

Obsługę komunikacyjną obszaru planu przewiduje się także od: ulicy Elbląskiej, ulicy Rzęsnej oraz ulicy Miałki Szlak. Z uwagi na wysoką klasę techniczną ulicy Elbląskiej, dostępność drogową od tej ulicy ogranicza się do czterech zjazdów wyznaczonych na rysunku planu.

Teren jest uzbrojony w sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągi. Ze względu na ukształtowanie terenu (brak spadków) kanalizacja sanitarna działa w systemie grawitacyjno – pompowym. W granicach planu istnieje przepompownia ścieków P-10 Rudniki (dojazd do przepompowni poza granicą planu). Woda pitna pochodzi z ujęć Lipce, Czarny Dwór i Zaspą.

Teren planu położony w granicach polderu Rudniki obecnie odwadniany jest przez przepompownię Rudniki. Planowana jest przebudowa systemu zgodnie z koncepcją modernizacji układów odwadniających na polderach depresyjnych Olszynka i Rudniki. W terenie tym planowany jest kanał odwadniający „C” w stronę przepompowni Płonia Mała – zlokalizowanej na wschód od granic planu. Dla tego kanału w planie zarezerwowano korytarz infrastruktury technicznej o ustalonym bycie i zalecanej lokalizacji o szerokości 10m jak w obowiązującym planie. W kartach terenu zapisano obowiązek zachowania funkcji rowów odwadniających. Podobnie jak w całym obszarze polderowym występuje tu wysoki poziom wód gruntowych.

Północna część planu leży w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (ulica Elbląska).

Teren zasilany jest w energię elektryczną z istniejących sieci. Południowo – wschodni fragment planu leży w strefie ograniczeń od napowietrznej linii 110 kV relacji GPZ Rafineria – GPZ Górki Zachodnie.

Przez teren planu przebiega gazociąg o średnicy 125mm, który ma swoją kontynuację za południową granicą planu.

Zaopatrzenie w ciepło przewidziane jest z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Na terenie znajdują się lokalne ciepłociągi o niewielkich średnicach.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Teren objęty planem jest w znacznej części przekształcony, część niezainwestowana stanowi obszar porośnięty roślinnością ruderalną. Skutkiem realizacji planu będzie utrata powierzchni biologicznie czynnej, ale jednocześnie podniesiony zostanie standard zagospodarowania terenu 003-P/U4. Cały teren zyska nowe zagospodarowanie, likwidacji ulegną chaotyczne, tymczasowe kioski i pawilony handlowo-usługowych. Zachowany zostanie istniejący szpaler drzew wzdłuż ul. Rzęsnej. Przekształcenia fizjonomii krajobrazu (krajobraz antropogeniczny), które nastąpią na całym terenie, mogą w sposób pozytywny oddziaływać na otoczenie obszaru objętego projektem planu. Jednocześnie prognozuje się okresowe uciążliwości akustyczne i aerosanitarne występujące w trakcie prac budowlanych.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Ustalenia planu przeznaczają 0,42 ha gruntu pod ulicę lokalną oraz fragment ulicy zbiorczej, w tym 0,32 ha to grunty prywatne, które Gmina powinna nabyć w procesie realizacji drogi lokalnej. Właścicielom tych gruntów przysługuje z tytułu art. 36 ustęp 3 odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości w przypadku, gdy nie skorzystają z praw zawartych w art. 36 ustęp 1 i 2 i sprzedadzą te grunty w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu.

Dla 10,3 ha gruntów została ustalona 30% stawka opłaty planistycznej (w tym 9,95 ha to grunty prywatne), którą gmina może naliczyć w przypadku ich sprzedaży.

Koszty jakie są skutkiem uchwalenia planu to budowa ulicy lokalnej o długości ok. 0,25 km oraz budowa odcinka magistralnego kanału odwadniającego o długości ok. 0,32 km.

Investycje te mogą być finansowane przez zarządcę drogi oraz właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r.

Większość terenu objęta granicami planu znajduje się w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska wskazano jako teren o dominującym przeznaczeniu produkcyjno – usługowym. Jedynie fragment terenu w części północnej przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i jednocześnie objęty granicą obszarów do przekształceń i rehabilitacji. Zgodnie z powyższymi głównymi kierunkami rozwoju wskazanymi w Studium dla tego obszaru, w planie wyznaczone zostały tereny pod zabudowę przemysłowo – usługową i usługową (003-P/U41, 002-U33) oraz zabudowę mieszkaniowo – usługową (001-M/U31).

Z kolei dopuszczenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w tym terenie możliwe jest dzięki zapisowi w Studium, mówiącemu iż *„Dopuszcza się również lokalizacje wykorzystujące siłę nabywczą klienta tranzytowego. Na kliencie tranzytowym bazować będzie WOH w Letnicy. Przewiduje się dalszy rozwój Zachodniego Pasma Handlowo – Usługowego, głównie dzięki rozbudowie istniejących węzłów tego pasma, a także nową realizację przy ulicy Lubowidzkiej (Szadółki Zachód). W tych rejonach dopuszcza się płaskie centra. Analogicznie niewysokie wymagania dotyczą obiektu wielkopowierzchniowego w rejonie Błoni przy trasie warszawskiej”* (SUIKZP, 12.4.2, str. 99).

Należy także podkreślić, iż zgodnie ze Studium oznaczenia na rysunkach studium należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu i zgodnie ze skalami rysunków. Przede wszystkim pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów (SUIKZP, Wstęp, str. 6).

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko) **był wyłożony do publicznego wglądu** w dniach od 01 lipca 2014 roku do 30 lipca 2014 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz Prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 15.07.2014 roku. Do projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagą, która nie została uwzględniona.

Po raz drugi projekt planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko) **był wyłożony do publicznego wglądu** w dniach od 01 kwietnia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku projekt planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz Prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 20.04.2015 roku. Do projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami, które nie zostały uwzględnione.

Po raz trzeci projekt planu (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko) **był wyłożony do publicznego wglądu** w dniach od 01 sierpnia 2015 roku do 31 sierpnia 2015 roku projekt planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz Prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 03.08.2015 roku. Do projektu planu, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne pisma z uwagami.

Sposób rozstrzygnięcia wszystkich uwag przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

Projekt planu 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 AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA:

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska,

PROJEKTANT PROWADZĄCY : mgr inż. arch. Monika Thureau,

ZESPÓŁ PROJEKTOWY: mgr Klaudia Moszczyńska - Brożyna,
mgr inż. Michał Kozłowski,
mgr inż. Karolina Komosińska,
mgr Maria Włodarska,
Grzegorz Karbowski.