

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2018 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Matemblewo rejon ulicy Jana Karskiego w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130), **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 Matemblewo rejon ulicy Jana Karskiego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0935) zwany dalej "planem", obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,21ha, położony w dzielnicy Matemblewo przy ulicy Jana Karskiego.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych 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;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **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.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,

- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

- 5) **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;
- 6) **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;
- 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.

§ 3. Symbol przeznaczenia terenu.

M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna.

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

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

3. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych		
		Podstawa odniesienia	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 dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
4.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
5.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
6.	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
7.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1

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

3. Ustala się, następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0÷3	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 regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
- b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- c) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- d) wolnostojących budynków usługowych,
- e) budynków użyteczności publicznej,
- f) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- g) budynków technicznych,
- h) budowli i obiektów inżynierskich,
- i) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,

- c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
- d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
- f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
- g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

§ 7. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.

2. Dla ww. terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MATEMBLEWO REJON ULICY JANA KARSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0935;

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna: domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań, 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 rencisty, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust.7, 11 i 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż ulicy Jana Karskiego - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 60%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia połaci do poziomu od 25° do 50°, dopuszcza się do 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku (% mierzony w rzucie);
- 9) inne: pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w kolorze ceglastym lub grafitowym – nie dotyczy dachu płaskiego.

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 ulicy Jana Karskiego (poza granicami planu);
- 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 kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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, przyrody i krajobrazu: obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowych.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren w zlewni Potoku Strzyża – maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Matemblewo rejon ulicy Jana Karskiego 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).

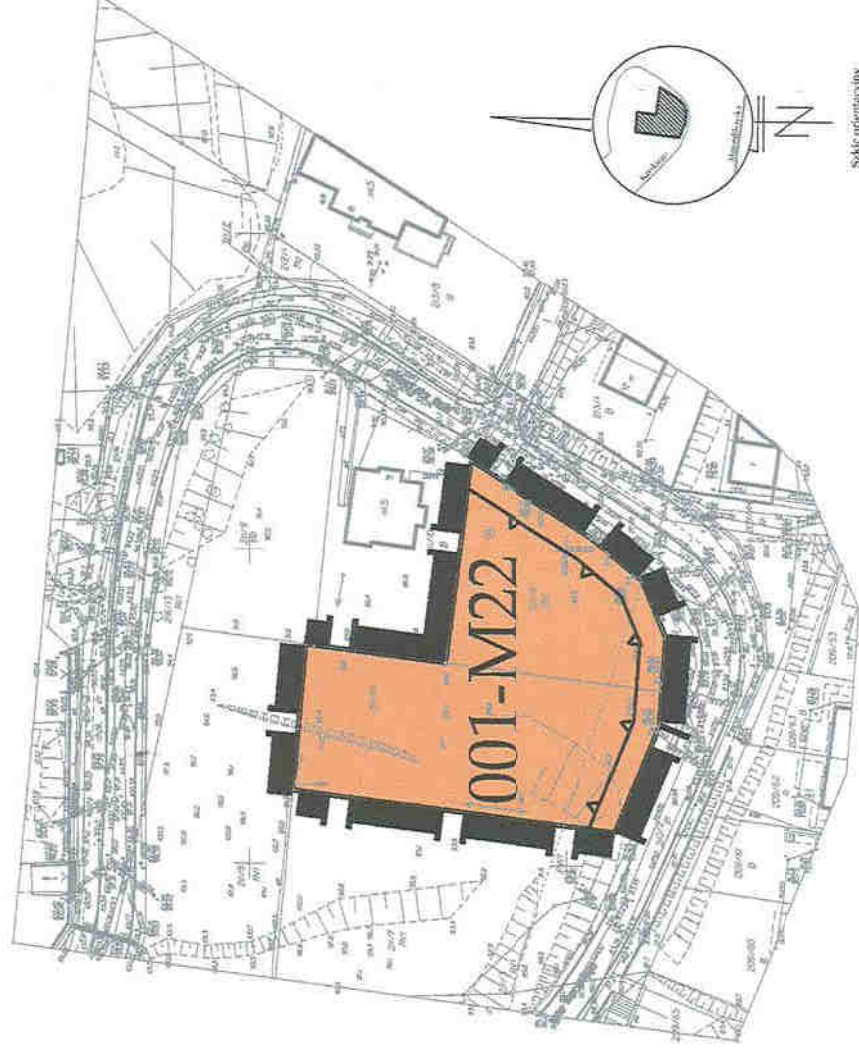
§ 10. Traci moc, we fragmencie objętym granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo – część centralna w mieście Gdańsku, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr X/229/15 z dnia 28 maja 2015r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 07.07.2015, poz. 2103).

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MATEMBLEWO REJON
ULICY JANA KARSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU



	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
001-M22	Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
	Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstenzywnej do 4 mieszkań
	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy

PROJEKT PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 29 LISTOPADA 2017R. DO 29 GRUDNIA 2017R.

		ul. Wały Piastowskie 24 80-455 Gdańsk www.brg.gda.pl		GDANSK - 2018r-	
RYSUNEK PLANU		SKALA 1:1000		NR PLANU 0935	
PROJEKTANT PRZEWIDUJĄCY		mgr inż. arch. Małgorzata Szypcio mgr Dariusz Brzeziniński mgr inż. Maria Łos - Szczepanowska mgr inż. Aneta Woch mgr Alicja Wolezak mgr Maria Włodarska		ZESPÓŁ AUTORSKI	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY		mgr inż. arch. Jolanta Grzyźwiacz mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochucińska mgr inż. arch. Wiesława Szermer mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek		PODPIS	



REPREZENCJA WZRONOWA
Kopia mapy zasiedlonej
do celów informacyjnych
Skala 1:500
Ciepła Góra - ul. Korolowa
nr 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913,

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) rysunek niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasadu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____

WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO "STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GDAŃSKA" Z OZNACZONĄ GRANICĄ
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, SKALA 1:10 000



WYRYS Z LEGENDY STUDIUM
OZNACZENIA

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - DOMINIUJĄCE:



ZABUDOWA MIESZKANIOWA

LASY

WODY POWIERZCHNIOWE

URZĄDZENIA OBSŁUGI MIASTA
W TYM KOMUNIKACJI ORAZ
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

PRZYRODA - FORMY OCHRONY:

GRANICA TRÓJMIĘSKIEGO
PARKU KRAJOBRAZOWEGO

GRANICE ZESPOŁÓW
PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYCH

OGÓLNOMIĘSKIE SYSTEMY TERENÓW
AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE - OŚNĄB

WALORY KRAJOBRAZOWO - KULTUROWE:

WYBRANE ELEMENTY
KRAJOBRAZU OTWARTEGO

URZĄDZENIA GOSPODARKI KOMUNALNEJ:

ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA

WZ _R	REZERWOWE UJĘCIA WODY PITNEJ
WR	ZBIORNIKI RETENCYJNE
	KORYTA WÓD PŁYNACYCH OTWARTE I ZAMKNIĘTE
PLANOWANE	
WR _p	ZBIORNIKI RETENCYJNE

KOMUNIKACIA:

ULICE ZBIORCZE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Matemblewo rejon ulicy Jana Karskiego** w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada do 29 grudnia 2017 roku.

W ustawowym terminie tj. do dnia 12 stycznia 2018 roku do projektu planu wniesiono w jednym piśmie sześć uwag:

I. Pani Beata Krzyżagórska, Pani Natalia Lis, Pan Zbigniew Lis, Pan Mirosław Piotrowski, Pani Bożena Piotrowska, Pani Katarzyna Tomtała, Pani Ewa Cichocka, Pan Maciej Cichocki, Pan Jarosław Bartoszek, Pani Agnieszka Starak-Bartoszek, Pan Jarosław Mądrzak, Pani Żaneta Mądrzak, Pan Marcin Piwoński, Pani Agnieszka Piwońska, Pani Eugenia Boguszczyńska, Pan Janusz Boguszczyński, Pani Katarzyna Nowicka-Sauer, Pani Marta Sauer, Pan Piotr Sauer, Pan Jacek Becker, Pani Ewa Dawidowska, Pan Andrzej Dawidowski, Pani Renata Mroczkowska, Pan Rafał Mroczkowski, Pan Adam Piotrowski, Pan Zbigniew Zieńkiewicz, Pani Małgorzata Nather, Pan Jacek Necel, Pani Ania Necel, Pan Damian Kisielewski, Pani Joanna Parczewska, Gdańsk, pismo z dn. 07.01.2018r. (data wpływu 11.01.2018r.).

Treść uwagi:

„Istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - niezgodność ze Studium w zakresie, w jakim MPZP 0935 dopuszcza w sposób nielimitowany realizację funkcji usługowej.”

1.1. „możliwa jest realizacja pewnych funkcji innych niż mieszkaniowe (...) określonych usług (...) oraz wybranych budynków zamieszkania zbiorowego (...) bez jakiegokolwiek limitu (np. udziału powierzchni, liczby lokali, etc.) (...) można będzie zrealizować obiekt w 100% przeznaczony na ww. usługi lub „zamieszkanie zbiorowe”;

1.2. „ustalenia projektu planu (...) jego celu nie odzwierciedlają (...) nie ograniczają liczby lokali użytkowych do jednego w czterolokalowym budynku, w którym pozostałe trzy lokale musiałyby mieć przeznaczenie mieszkalne”;

1.3. „operowanie niejasnym i niedookreślonym terminem „wybrane budynki zamieszkania zbiorowego (...), np. (...), z wyłączeniem obiektów hotelarskich” (...) kto i według jakich kryteriów miałby owe budynki „wybierać”, a zamieszczona w nim lista takich budynków („schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencisty, dom zakonny, dom dziecka”) ma wyraźnie charakter przykładowy i nie wyczerpuje wszystkich rodzajów takich budynków na gruncie ich definicji zawartej w §3 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (...) analogiczne wady występują w przypadku miejscowego planu obecnie obowiązującego (...) dalej: „MPZP 0928” (...) należałoby oczekiwać wyeliminowania popełnionych w nim błędów a nie ich powielania w MPZP 0935”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007r. (dalej „Studium”) dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Matemblewo rejon ulicy Jana Karskiego (dalej „MPZP 0935”) przewiduje jako dominującą funkcję mieszkaniową. W części wstępnej Studium w następujący sposób określono przeznaczenie dominujące:

„Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych.”

Z powyższego tekstu Studium wynika, iż funkcja dominująca ma tylko przeważać ilościowo na danym obszarze, ale nie musi mieć konkretnego, mierzalnego – tzn. matematycznego udziału (np. procentowego, liczbowego lub proporcjonalnego). Należy też podkreślić, iż zgodnie ze Studium wielofunkcyjność przestrzeni miejskich ma być realizowana w ramach całego obszaru, a nie tylko w ramach jednej nieruchomości. W związku z takim rozumieniem wielofunkcyjności, na obszarach o dominującej zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji towarzyszących.

Ad. 1.1 Jak opisano powyżej, lokalizowanie usług lub budynków zamieszkania zbiorowego dopuszczone w MPZP 0935 jest zgodne ze Studium.

Zasady dopuszczenia funkcji innej niż mieszkaniowa reguluje § 8 ust.3, cyt.:

„Przeznaczenie terenu: M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna: domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań, 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 rencisty, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.”

Nie można powiedzieć, że dla dopuszczonych usług nie określono „jakiegokolwiek limitu” – limity (ograniczenia) zawarte w pkt 1 lit. a, b, c – dotyczą kilku aspektów usługi: jej rodzaju (a), powierzchni lokalu (b) oraz lokalizacji wejścia (c). Usługi te nie mogą powstać na 100% powierzchni obiektu, muszą być usługami „towarzyszącymi” funkcji mieszkaniowej na ww. zasadach.

Z kolei w pkt 2 zawarto limity (ograniczenia) dla budynków zamieszkania zbiorowego. Ograniczenia te dotyczą rodzaju budynków: muszą być niekolizyjne z funkcją mieszkaniową oraz nie mogą być to obiekty hotelarskie. Budynki zamieszkania zbiorowego w obecnej sytuacji ekonomicznej często towarzyszą funkcji mieszkalnej, bywają też w 100% samodzielnymi obiektami lecz ich lokalizacja w dzielnicy o dominującej funkcji mieszkalnej nie jest sprzeczna ze Studium (patrz: wstęp do uzasadnienia).

Ad. 1.2 Celem przystąpienia do sporządzenia planu była potrzeba weryfikacji zapisów obecnie obowiązującego planu w zakresie dopuszczenia możliwości zlokalizowania budynku mieszkalnego o trzech lokalach mieszkalnych wraz z lokalem usługowym.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003 nr 164 poz. 1587), wyznacza się przeznaczenie terenów. Ze stosowanego w BRG katalogu oznaczeń wybrano przeznaczenie najbardziej odpowiednie do spełnienia celu przystąpienia do sporządzenia planu: „M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna: domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań”.

Ad. 1.3 Autorzy MPZP 0935, poprzez zapis w §8 ust. 3 pkt 2, cyt: „wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np. schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencisty, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich” - dokonałi wyboru 6 rodzajów (typów) budynków zamieszkania zbiorowego spośród 17 rodzajów (typów) zamieszczonych w §3 pkt.5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej: Rozp. WT) oraz dodatkowo wykluczyli możliwość realizacji obiektów hotelarskich.

Zapis ten sformułowano w brzmieniu „np. ...” aby umożliwić realizację podobnych, niewymienionych w Rozp. WT budynków, co jest istotne, ponieważ w wyniku procesów społeczno-gospodarczych pojawiają się kolejne odmiany i podtypy takich obiektów (np. dom opieki, dom pomocy społecznej, dom seniora, rodzinny dom dziecka), a także obiekty o funkcji mieszanej (np. dom pomocy społecznej z funkcją schroniska/mieszkania tymczasowego, dom pomocy społecznej z domem dziennego pobytu dla seniorów). Zapis taki umożliwia weryfikację projektów budowlanych pod względem zgodności z zapisami planu, którą dokonuje organ wydający pozwolenie na budowę.

Należy podkreślić, iż miejscowy plan Matemblewo - część centralna w mieście Gdańsku (dalej „MPZP 0928”) nadal obowiązujący na terenach sąsiednich, zawiera identyczne zapisy dot. dopuszczenia usług oraz wybranych budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zabudowy mieszkaniowej (§3 ust.2 pkt 1 i 2) – nie jest „wadą” powtórzenie tego zapisu w MPZP 0935, co więcej - wpisuje się to w spójną politykę przestrzenną dla większego terenu ograniczonego ulicami Matemblewską, Potokową i Waldorffa.

Treść uwagi:

„Niczym nie uzasadnione zaburzenie istniejącego ładu przestrzennego na obszarze objętym projektem MPZP 0935, stanowiące ewidentne nadużycie władztwa planistycznego Miasta.”

2.1 „podstawową zmianą uwarunkowań planistycznych dla tego obszaru ma być dopuszczenie wyodrębnienia czterech lokali w budynku wolnostojącym zamiast obecnie dopuszczonych maksymalnie dwóch lokali. Zmiany takiej nie sposób uznać za przejaw „dostosowania do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej (...) dopuszczenie na jednorodnym terenie zabudowy jednorodzinnej inwestycji w postaci zespołu budynków wielorodzinnych nie znajduje absolutnie żadnego uzasadnienia (przestrzennego, ekonomicznego, prawnego)”.

2.2 „szczegółowe uwarunkowania zabudowy (...) (przykładowo: dopuszczenie dachów pokrytych blachodachówką, a częściowo płaskich), zupełnie nie licują z ładem przestrzennym i estetyką otoczenia”.

2.3 „Zrealizowanie (...) inwestycji w postaci zespołu budynków wielorodzinnych ewidentnie pogorszy warunki zamieszkania na terenach przyległej zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie

jednorodzinnej). (...) ocena prezentowana przez autorów MPZP 0935 jest kompletnie oderwana od rzeczywistości (...) zupełnie pomija odmienną specyfikę, intensywność wykorzystania i szczegółowe wymagania stawiane takim inwestycjom, które nie zachodzą w przypadku zabudowy jednorodzinnej”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje pojęcie ładu przestrzennego: ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że prawo własności nie ma charakteru absolutnego. O ile na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy wystarczające jest stwierdzenie w obszarze analizowanym zabudowy o takiej samej funkcji, to w planowaniu planistycznym dochodzi do kształtowania ładu przestrzennego, zdefiniowanego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p. Wymagania ładu przestrzennego, podlegają zaś uwzględnieniu w równym stopniu, jak walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 pkt 2 u.p.z.p.). Obowiązkiem gminy, jest zaś wyważenie interesu społecznego i interesu obywateli (por. II SA/GI 547/17).

Wprowadzenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań) obok ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie stanowi zakłócenia ładu przestrzennego, tym samym nie jest nadużyciem władztwa planistycznego gminy.

Przy zachowaniu spójnych parametrów urbanistycznych nowa zabudowa ma szansę stworzyć harmonijną całość z zabudową istniejącą. Ład przestrzenny nie musi być tworzony przez jeden typ budynków (czyli np. tylko budynki jednorodzinne). Harmonijną całość mogą tworzyć różne budynki, ważne jest podobieństwo charakteru i skali zabudowy, uzyskane poprzez podobne parametry urbanistyczne. W projekcie planu zostały one utrzymane na poziomie jak w planie obowiązującym, zatem charakter i skala zabudowy zostaną zachowane.

Nadto wskazać trzeba, że w zakres władztwa planistycznego wchodzi również, z mocy art. 6 ust. 1 u.p.z.p., ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości. Koncepcja władztwa planistycznego oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia planu mogą ingerować w interesy prywatne podmiotów skarżących w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny, natomiast nie musi z tym być powiązane przekroczenie granic władztwa planistycznego.

Plan wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności, nie rozstrzyga o samym prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania. Uchwalając plan miejscowy rada gminy ma kompetencje do ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Brak zgodności zamierzeń właściciela nieruchomości co do sposobu wykorzystania działki z treścią projektu planu nie oznacza ex definitione, że zapisy planu i podjęta uchwała są niezgodne z prawem. W szczególności nie oznacza to, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania są sprzeczne z Konstytucją (II SA/Gd 721/17).

Ad. 2.1 Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych całej dzielnicy urbanistycznej Matemblewo wykazała zróżnicowany charakter występującej tu ekstensywnej zabudowy: obok siebie usytuowana jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa

lub bliźniacza, nierzadko występuje obok siebie zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna (np. przy ulicach: Matemblewskiej, Jerzego Waldorffa, Zielone Wzgórze, Potokowej, Gustawa Herlinga-Grudzińskiego). Dlatego uzasadnionym jest dopuszczenie na obszarze MPZP 0935 ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej (domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań) gdyż wpisuje się to w tendencje rozwojowe dzielnicy. Efektywne wykorzystanie przestrzeni miejskiej polega na wypełnianiu struktur wewnętrznych miasta poprzez uzupełnienie zabudowy (tzw. rozwój miasta „do wewnątrz”), przekłada się to na racjonalne wykorzystanie infrastruktury miejskiej i ochronę środowiska (ograniczenie ruchu samochodowego, oszczędność energii).

Realizacja celów społecznych i gospodarczych w planach miejscowych to m. in. działania sprzyjające powstawaniu nowych mieszkań, miejsc pracy, nowych usług, zwiększaniu dochodów miasta (podatki od nieruchomości, działalności gospodarczej i od dochodów). W opisywanym przypadku prywatny właściciel nieruchomości argumentował, iż z powodu zapisów planu miejscowego z 2015r. odstąpił od inwestowania na nieruchomości. Brak inwestycji na tym terenie tj. niezrealizowanie zabudowy i nieprowadzenie działalności gospodarczej nie leży w interesie publicznym, stąd pozytywne rozpatrzenie wniosku o zmianę planu.

Ad. 2.2 Projekt planu (MPZP 0935) zawiera identyczne zapisy dot. pokryć dachowych oraz dopuszczonego procentu dachu płaskiego na ogólnej powierzchni dachu, co obowiązujący plan na terenach sąsiednich (MPZP 0928). W obu ww. planach miejscowych dopuszcza się pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką oraz 20% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu budynku. Identyczne zapisy służą zachowaniu ładu przestrzennego. Odnosząc się do uwagi, iż pokrycie dachu blachodachówką i dopuszczenie dachów płaskich (20% pow. rzutu) zaburza estetykę otoczenia należy zauważyć, iż pojęcie estetyki jest subiektywne, indywidualne. Współczesne pokrycia z blachodachówki pod względem estetycznym niemalże dorównują pokryciom z dachówek. Każde z tych pokryć ma cechy, które decydują o ich zastosowaniu - wybór zależy od upodobań ale także od potrzeb i sytuacji ekonomicznej inwestora.

Dodać należy, że niektóre istniejące budynki w sąsiedztwie są pokryte blachodachówką lub mają częściowo dachy płaskie (np. przy ulicach: Ks. Józefa Tischnera, Jerzego Waldorffa) - zabudowa taka nie zaburza charakteru dzielnicy.

Ad. 2.3 Należy zauważyć, iż sformułowanie: cyt. „Zrealizowanie (...) inwestycji w postaci zespołu budynków wielorodzinnych” jest daleko idącą dywagacją, bowiem o wielkości inwestycji na działce decydują wskaźniki urbanistyczne, zapisane w miejscowym planie, a także przepisy budowlane, głównie zawarte w Rozp. WT. Rozporządzenie to określa szereg rygorystycznych zapisów dla zabudowy wielorodzinnej: są to regulacje dot. nasłonecznienia pokoi mieszkalnych, odległości pomiędzy budynkami w kontekście zapewnienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń oraz wymagań przeciwpożarowych. Kolejnymi wymogami rozporządzenia dla takiej zabudowy są: lokalizacja placu zabaw, zapewnienie odpowiedniej odległości miejsc postojowych od granic, budynków i placów zabaw, zapewnienie dostępu do budynku osobom niepełnosprawnym, usytuowanie miejsc gromadzenia odpadów. Ponadto projektant takiego zespołu budynków wielorodzinnych zobowiązany jest do przestrzegania ustaleń urbanistyczno-architektonicznych projektu planu (maks. pow. zabudowy = 25% powierzchni działki, intensywność zabudowy dla kond. nadziemnych = 0,4 oraz minimum 60% pow. biologicznie czynnej dla działki). Odnosi się to do terenu o powierzchni 2067m², którego wielkość nie odbiega znacząco od nieruchomości usytuowanych w sąsiedztwie i zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. A zatem nie można jedynie w sposób matematyczny określać liczbę budynków na terenie objętym

planem, ponieważ inwestor zobowiązany jest do przestrzegania innych przepisów dotyczących sposobu projektowania budynków i ich sytuowania na działce.

Nadmienić należy, iż inwestor na dyskusji publicznej w dn. 05 kwietnia 2017r. przedstawił zamiar budowy domu z trzema mieszkaniami i biurem dla swojej firmy (lokal użytkowy o pow. ok. 80m²).

Odnosząc się do zarzutu „*pogorszenia warunków zamieszkania na terenach przyległej zabudowy mieszkaniowej*” należy zauważyć, iż to nowa zabudowa, która powstanie w wyniku zapisów MPZP 0935, będzie musiała respektować istniejącą zabudowę sąsiednią spełniając określone warunki zawarte w Rozp. WT – są to przepisy dot. odległości od granic i od budynków, warunki lokalizacji miejsc postojowych, miejsc gromadzenia odpadów, przepisy przeciwpożarowe itd. Ponadto nowa zabudowa musi zapewnić normatywne nasłonecznienie mieszkań (zarówno projektowanych jak i istniejących w sąsiedztwie) oraz spełnić zasady dot. przesłaniania budynków.

Planowana ekstensywna zabudowa mieszkaniowa (z trzema lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem usługowym) nie charakteryzuje się zupełnie odmienną specyfiką czy intensywnością wykorzystania w stosunku do istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W obu przypadkach jest to zabudowa mieszkaniowa. W każdym budynku jednorodzinnym, zgodnie z definicją zawartą w Prawie Budowlanym, dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

UZASADNIENIE
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Matemblewo rejon ulicy Jana Karaskiego w mieście Gdańsku
[nr planu 0935]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIX/780/16 z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo rejon ulicy Jana Karaskiego w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0935].

2. Położenie.

Obszar objęty granicami planu, o powierzchni około 0,21 ha, położony jest w Gdańsku Matemblewie przy ulicy Jana Karaskiego.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu jest weryfikacja zapisów obecnie obowiązującego planu w zakresie dopuszczenia możliwości zlokalizowania budynku mieszkalnego o trzech lokalach mieszkalnych wraz z lokalem usługowym.

Ponadto celem planu jest dostosowanie rozstrzygnięć planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matemblewo – część centralna w mieście Gdańsku (numer ewidencyjny 0928), który na przedmiotowym terenie ustala funkcję MN21 – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar planu to teren niezainwestowany, niezadrzewiony, porośnięty zielenią niską - składającą się z gatunków synantropijnych oraz krzewów. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia ulica Jana Karaskiego, o nawierzchni utwardzonej z kostki betonowej.

Własność gruntów - granicami planu objęte zostały grunty własności prywatnej.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta w SUIKZP.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 r. (SUIKZP) wskazuje dominację funkcji mieszkaniowej jako główny przewidywany kierunek przekształceń w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu objętego granicami niniejszego planu.

W związku z powyższym projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/ 431/07 z dnia 20.12.2007 roku).

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Plan swoimi zapisami podtrzymuje możliwość realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa o identycznej funkcji znajduje się na południe od

ul. J. Karskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu. Projekt planu wprowadza zapisy dot. zagospodarowania i formy zabudowy, kształtu i pokrycia dachów spójne z ustaleniami planu obowiązującego dla terenów sąsiednich. Zatem zabudowa realizowana na podstawie niniejszego planu będzie stanowiła kontynuację zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, a tym samym plan zapewni urbanistyczny ład przestrzenny. Dodatkowo regulacje dot. estetyki i kolorystyki budynków wprowadzą ład architektoniczny.

Zagospodarowanie obszaru planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe dzielnicy Matemblewo (zabudowa o charakterze rezydencjonalnym, bogata rzeźba terenu, sąsiedztwo lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Strzyży” i terenów OSTAB).

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W projekcie planu ustalono wskaźnik minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują wody, grunty rolne ani leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4).

Granice planu nie obejmują obszarów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego – na obszarze planu nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

Obszar planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, żaden obiekt na obszarze planu nie jest wpisany do rejestru zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez zapis o obowiązującym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez dopuszczenie realizacji nowej zabudowy oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7).

Granicami planu objęte zostały grunty własności prywatnej.

Projekt planu nie wprowadza ustaleń ingerujących w prawo własności.

Ustalone przeznaczenie, a także parametry zagospodarowania i zabudowy umożliwiają inwestowanie na obszarze planu, w porównywalnym stopniu jak na terenach sąsiednich.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem

projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Komendą Straży Granicznej i Dyrektorem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez wprowadzenie zasad kształtujących ład przestrzenny w celu zachowania harmonijnego krajobrazu. Zachowanie ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym to cel dążeń i działań ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Plan nie ustala inwestycji w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ale umożliwia ich realizację zgodnie z Ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 2062).

Teren może być zaopatrywany w wodę z sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa Ø 110PE istnieje w ul. Jana Karłowicza.

Całość terenu leży w granicach aglomeracji. Zapisy planu ustalają odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej. Istniejący kanał sanitarny Ø 0,25m. w ul. Jana Karłowicza.

Teren jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną i gazową (w ul. Jana Karłowicza).

Obecnie obszar planu położony jest poza zasięgiem ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Przedmiotowy obszar leży w zlewni potoku Strzyża. Z uwagi na zagrożenie powodziowe Wrzeszcza, ogranicza się tu współczynnik spływu do 0,25. Wody opadowe mogą być zagospodarowywane na terenie lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Kolektor o średnicy Ø 400 istnieje w ul. Jana Karłowicza. Dalej wody opadowe odprowadzane są kanałem Ø 0,8m w ulicy Matembrowskiej do potoku. Poniżej tego zrzutu planowane są zbiorniki retencyjne Dolny Młyn i Jaśkowy Młyn.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, oraz dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matembrowo rejon ulicy Jana Karłowicza i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz od gestorów mediów.

W trakcie sporządzania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak udostępnienie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Brętowo z prośbą o przedstawienie stanowiska.

Poinformowano również Radę Dzielnicy Brętowo o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

W interesie publicznym leży zachowanie istniejącego charakteru zabudowy, stanowiącego element kształtujący lokalną tożsamość dzielnicy Matemblewo a także utrzymanie i wzmocnienie ładu przestrzennego.

Wspomniane kwestie są istotne także dla prywatnych właścicieli terenu, którzy w naturalny sposób są zainteresowani maksymalizacją wykorzystania walorów ekonomicznych swoich działek. Zapisy planu uwzględniają interes obu stron.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Przystanki publicznego transportu zbiorowego znajdują się przy ul. Matemblewskiej, w nieznaczącej odległości (ok. 60m) od obszaru objętego granicami planu. Dojście piesze do przystanku (dł. ok. 200m) odbywa się poprzez wydzielony ciąg pieszy pomiędzy ul. Matemblewską a ul. Jana Karskiego. Tym samym obszar planu jest dobrze obsłużony publicznym transportem zbiorowym.

Projekt planu zawiera wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych zgodnie ze standardem dla strefy parkingowej „C obszary zabudowy miejskiej - strefa nieograniczonego parkowania” przewidzianej w SUiKZP.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3).

Projekt planu nie przewiduje ciągów pieszych. Dla nowej zabudowy plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4).

Teren objęty opracowaniem znajduje się w dzielnicy mieszkaniowej, w przeważającej części zabudowanej w sposób ekstensywny. W dzielnicy znajdują się jeszcze tereny niezabudowane, które będą sukcesywnie zainwestowane. Układ drogowy w dzielnicy jest w pełni wykształcony i przygotowany do obsługi terenów mieszkaniowych.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013” oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. „Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych”.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).

Ustalenia planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych z art. 36 ustęp 1, 2 lub 3. Nie przewiduje się również inwestycji publicznych będących bezpośrednią konsekwencją wejścia w życie ustaleń planu.

W projekcie planu dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej

przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej przełoży się na wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. PROCEDURA

1. 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 i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03 kwietnia 2017r. do 04 maja 2017r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura przy ul. Wały Piastowskie 24 w dniu 05 kwietnia 2017r. o godz. 17.00, przybyło w sumie 14 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 18 maja 2017r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone.

Plan został uchwalony przez Radę Miasta Gdańska (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLII/1164/17 z dn. 31 sierpnia 2017r.). Wojewoda Pomorski w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr PN-II.4131.49.2017.JB z dn. 6 października 2017r. stwierdził nieważność uchwały Nr XLII/1164/17 Rady Miasta Gdańska z dn. 31 sierpnia 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matemblewo rejon ulicy Jana Karskiego w mieście Gdańsku w całości. Procedurę planistyczną powtórzono w niezbędnym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 29 listopada 2017r. do 29 grudnia 2017r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura przy ul. Wały Piastowskie 24 w dniu 19 grudnia 2017r. o godz. 17.00, przybyło w sumie 7 osób.

W ustawowym terminie, tj. do 12 stycznia 2018r., do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia.

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.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA - mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA - mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GLÓWNY SPECJALISTA - Krystyna Narbutt-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPÓŁU - mgr inż. arch. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY - mgr inż. arch. Małgorzata Szypcio

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Dariusz Brzeziński

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr inż. Aneta Woch

mgr Alicja Wołczak

mgr Maria Włodarska

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Pod kątem formalno - prawnym
bez zastrzeżeń


.....
r.pr. K. Wielgosz-Rogocz

Sporządził:

Małgorzata Szypcio


.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel -Turek


.....

Zatwierdził:

Wiesław Bielawski


.....

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.


Danuta Janaszek
Sekretarz Miasta Gdańska