

**UCHWAŁA NR XXVIII/766/08
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 25 września 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rudniki rejon mostu Sucharskiego w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r Nr 127, poz. 880), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska ” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki rejon mostu Sucharskiego (o numerze ewidencyjnym - 1512) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar ograniczony:

- od północy rzeką Martwą Wisłą,
- od zachodu Trasą Sucharskiego ,
- od południa rzeką Rozwójką,
- od wschodu ujściem rzeki Rozwójki do Martwej Wisły,

w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,
- 2) **powierzchnia całkowita** budynku - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości

ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,

- 3) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu,
- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,
- 5) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).
Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej – typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej – ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,
- 6) **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 gospodarczym. 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,
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki.
Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą.
Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków,
- 8) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
 - a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,

- 9) **charakter budynku** – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,
- 10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej,
- 11) **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,
- 12) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:

- 1) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - 2) składowania materiałów lub towarów pod gołym niebem (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
 - 3) 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,
 - 4) obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
 - 5) szpitali i domów opieki społecznej,
 - 6) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)

WS01 tereny wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały z dopuszczeniem budowli związanych z turystyką i rekreacją, obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wodnej i szlaków wodnych.

KD80 tereny ulic dojazdowych

KD81 tereny ulic lokalnych

Na ww. terenach transportu drogowego, 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. 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 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			strefa C
			obszar zabudowy miejskiej
			strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2,0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2
3.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6
4.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0
5.	Motele	1 pokój	MIN. 1,0
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32,0
7.	Targowiska	1000 m ² pow. handlowej	MIN. 50,0
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15,0
9.	Biura, urzędy, poczty, banki,	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5,0

	obiekty do 200 m ² pow. użytkowej		
10.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3,0
11.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5,0
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5
13.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12,0
14.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3,0
15.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5,0
16.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15,0
17.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	Ustala się indywidualnie
18.	Stadiony	100 miejsc siedzących	Ustala się indywidualnie
19.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienni-czej	MIN. 16,0 + 0,3 m.p. dla autokaru
20.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienni-czej	MIN. 20,0 + 0,3 m.p. dla autokaru
21.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m ² pow. terenu	Ustala się indywidualnie
22.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 20,0 + 0,5 m.p. dla autokaru
23.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej

24.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4,0
25.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3,0
26.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1,0
27.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m ² pow. składowej	MIN. 2,0
28.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 30,0
29.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,0
30.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2,0
31.	Stacje bezobsługowe	–	0
32.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	MIN. 2,0
33.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	MIN. 5,0
34.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MIN. 2,0
35.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4,0
36.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5,0
37.	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	MIN. 2,0

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

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 13 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 013.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Rudniki rejon mostu Sucharskiego w mieście Gdańsku
NR EW. PLANU 1512**

1. NUMER 003

2. POWIERZCHNIA 5.05 ha

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia P/U41	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
---	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) budynki zamieszkania zbiorowego oprócz obiektów hotelarskich.

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

Nie ustala się.

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Stosuje się zasady, o których mowa w pkt. 7,11.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) od rzeki Martwej Wisły i Rozwójki w odległości minimum 15.0m od nich,
 - b) równolegle do linii rozgraniczającej ulicy Tarcice (010-KD81), w odległości 6.0 m od niej oraz po licach istniejących budynków,
 - c) równolegle do linii rozgraniczającej ulicy Tarcice (011-KD80), w odległości 6.0 m od niej - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki, dla części terenu należącego do OSTAB – 50% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1.5;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15.0m;
- 6) formy zabudowy: dowolne;
- 7) kształt dachu: dowolny.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Nie dotyczy.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od ulic Tarcice (010-KD81) i (011-KD80);
- 2) parkingi: do realizacji na terenie inwestycji zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: 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: sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: planowany gazociąg wysokiego ciśnienia w korytarzu infrastruktury technicznej w celu zasilenia EC Litewska.

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

Nie dotyczy.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) część terenu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

Nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA

30%.

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

- 1) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, konieczne uzyskanie decyzji właściwego organu, zwalniającej z zakazów określonych w ustawie Prawo Wodne;
- 2) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) rzędną terenu dla nowej zabudowy należy podnieść do +1.8m n.p.m.;
- 2) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2.5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 3) utrzymanie funkcji istniejącego systemu odwadniającego terenu;
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się wprowadzanie zielni w formie grup drzew i krzewów;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1.25m n.p.m.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla przewodu, o którym mowa w pkt.9.10 – jak na rysunku planu;
- 6) zaleca się opracowanie koncepcji odwodnienia dla całego terenu.