

**UCHWAŁA NR XLII/968/13
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 26 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Klukowo - Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku**

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

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Klukowo – Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2708) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 26,87ha, położony w jednostce strukturalnej Klukowie – Rębiechowie pomiędzy ulicami: Radiową, Nową Spadochroniarzy, Telewizyjną i boczną kolejową, jak 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) **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) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

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

4) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 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;

5) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i 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;

6) **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;

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

8) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

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

10) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce 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) dostępnym dla ogółu mieszkańców budynku lub klatki mieszkaniowej bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni oraz minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25m 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.

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** – domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe.

2. W terenach mieszkaniowych dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

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

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

3. Tereny zabudowy usługowej:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

– stacji paliw,

– warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

– stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

– parkingi i garaże dla samochodów osobowych,

– salony samochodowe (z serwisem),

– małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,

– budynki zamieszkania zbiorowego,

– mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** zawierające tereny zabudowy usługowej U33 i - na co najmniej 70% terenu inwestycji - tereny zieleni urządzonej ZP.

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MN21 i usługowy U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny zieleni i wód:

1) **ZP tereny zieleni urządzonej**, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje.

6. Tereny komunikacji:

1) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**

2) **KD81 tereny ulic lokalnych;**

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

§ 4.

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

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

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych	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	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	min. 0,9	min. 0,5
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min.1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5	min.1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 12	min. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
16.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
17.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
18.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
19.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6

20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min.4 lub min. 6
21.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
22.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1	min. 0,1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 2
24.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 5	min. 4
25.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 1
26.	Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	min. 6	min. 1

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

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – KD81

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KLUKOWO – RĘBIECHOWO REJON ULIC RADIOWEJ I TELEWIZYJNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2708

1. **Numer terenu :** 001.

2. **Powierzchnia terenu :** 0,34ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD81 ulica lokalna – odcinek ulicy Telewizyjnej.

4. **Parametry i wyposażenie :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0m do 15,0m;
- 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 tzw. Nową Spadochroniarzy (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Galaktyczną (poza granicami planu).

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

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

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. b);

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury komunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: dopuszcza się.

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

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** : teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie 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** :

1) zaleca się wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;

2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – M/U31

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KLUKOWO – RĘBIECHOWO REJON ULIC RADIOWEJ I TELEWIZYJNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2708

1. **Numer terenu** : 002.

2. **Powierzchnia terenu** : 13,19 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: M/U31** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny MN21 i U33, usługi maksymalnie – 100% powierzchni użytkowej w pierzei ul. Nowej Spadochroniarzy, na pozostałym terenie maksymalnie – 50% powierzchni użytkowej.

4. **Funkcje wyłączone** :

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) szpitale;

3) domy opieki społecznej i 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. 7,11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych powyżej formatu 18m²;

3) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach;

4) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji budynku;

5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, (przykładowo: ukryte w kubaturze, w wieżach widokowych, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, itp.).

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% pow. działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 158m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 12m;
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400m²;
 - c) pozostałe gabaryty obiektów – dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogową: od ulicy Telewizyjnej (001-KD81) i poza granicami planu, od ulicy dojazdowej 003-KD80;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją dla samochodów osobowych i rowerów 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji domów opieki społecznej lub 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 potencjalnych uciążliwości od projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy;
- 3) w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

4) stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne do utwardzenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych.

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** : teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od projektowanej ulicy. tzw. Nowej Spadochroniarzy.

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

- 1) zaleca się podział na działki budowlane jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się lokalizowanie zabudowy usługowej od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy;
- 3) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zalecany korytarz infrastruktury technicznej jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie oraz gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 6) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003– KD80

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KLUKOWO – RĘBIECHOWO REJON ULIC RADIOWEJ I TELEWIZYJNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2708

1. **Numer terenu** : 003.

2. **Powierzchnia terenu** : 0,39ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy**: KD80 projektowana ulica dojazdowa.

4. **Parametry i wyposażenie** :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0m do 39,0m (w rejonie skrzyżowania);
- 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 projektowaną ulicą tzw. Nową Spadochroniarzy (poza granicami planu) – w docelowym przekroju wyłącznie na prawe skrzyżowanie.

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

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

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** : nie ustala się.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3;
 - 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. b);
 - b) części naziemne i nadziemne infrastruktury komunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** : teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie 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** : istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – U34

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KLUKOWO – RĘBIECHOWO REJON ULIC RADIOWEJ I TELEWIZYJNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2708

1. **Numer terenu** : 004.
2. **Powierzchnia terenu** : 1,49ha.
3. **Przeznaczenie terenu**: U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą – plac zabaw dla dzieci, boisko sportowe, dom kultury, usługi handlu, gastronomia.
4. **Funkcje wyłączone** : wszystkie nie wymienione w ust. 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 ust. 7,11;
 - 2) zieleń towarzyszącą, o której mowa w ust. 3, należy urządzić jako ogólnodostępną;
 - 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących za wyjątkiem przewidzianych w projekcie budowlanym lub w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - 5) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji budynku;
 - 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 0,3;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 157m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 12m;
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400m²;
 - c) pozostałe gabaryty obiektów – dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy;
- 9) inne: minimalna wielkość działki 1,49ha.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 003-KD80;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją dla samochodów osobowych i rowerów 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :

- 1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie;
- 2) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia;
- 3) stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne do utwardzenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych : dla zieleni, o której mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się z zastrzeżeniem lit. b);

b) części naziemne i nadziemne infrastruktury komunikacyjnej realizuje się w sposób zamaskowany;

5) zieleń: kształtowana zgodnie z ust. 11 pkt 2.

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** : teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie 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) w przypadku realizacji parkingów terenowych zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) zalecany korytarz infrastruktury technicznej jak na rysunku planu;

4) istniejąca podziemna linia kablowa wysokiego napięcia – 110 kV;

5) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie;

6) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – M/U31

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KLUKOWO – RĘBIECHOWO REJON ULIC RADIOWEJ I TELEWIZYJNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2708

1. **Numer terenu** : 005.

2. **Powierzchnia terenu** : 11,47ha.

3. **Przeznaczenie terenu: M/U31** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny MN21 i U33, usługi maksymalnie – 100% powierzchni użytkowej w pierzei ul. Nowej Spadochroniarzy, na pozostałym terenie maksymalnie – 50% powierzchni użytkowej.

4. **Funkcje wyłączone** :

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

2) szpitale;

3) domy opieki społecznej i 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 ust. 7,11;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych powyżej formatu 18m²;

3) zakaz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach;

- 4) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji budynku;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu; jej elementy naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany, (przykładowo: ukryte w kubaturze, w wieżach widokowych, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, itp.).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż odnogi ul. Radiowej, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu – 20%;
 - b) dla pozostałej części obszaru – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu – 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - b) dla pozostałej części obszaru – 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 157m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 12m;
 - b) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 400m²;
 - c) pozostałe gabaryty obiektów – dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Radiowej (poza granicami planu), od ulicy dojazdowej 003-KD80,
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją dla samochodów osobowych i rowerów 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :

1) część terenu jak na rysunku planu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;

3) możliwość lokalizacji domów opieki społecznej lub 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 potencjalnej uciążliwości projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy;

4) w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

5) stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne do utwardzenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych.

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 :

a) nie dotyczy – dla posesji o adresach: ul. Radiowa 12, ul. Radiowa 16a, ul. Radiowa 16b, ul. Radiowa 16c i ul. Radiowa 16d;

b) 30% – dla pozostałego terenu.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów : teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu : teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od projektowanej ulicy. tzw. Nowej Spadochroniarzy.

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

1) zaleca się podział na działki budowlane jak na rysunku planu;

2) zaleca się lokalizowanie zabudowy usługowej od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy;

3) w południowo-wschodniej części terenu wysoki poziom wód gruntowych z okresowo pojawiającym się lustrem wody;

4) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

5) zalecany korytarz infrastruktury technicznej jak na rysunku planu;

6) istniejąca podziemna linia kablowa wysokiego napięcia – 110 kV;

7) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie oraz gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania;

8) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

§ 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Klukowo-Rębiechowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej 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.

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 13, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek



ROZPATRZENIE UWAG

WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **KLUKOWO – RĘBIECHOWO REJON ULIC RADIOWEJ I TELEWIZYJNEJ** W MIEŚCIE GDAŃSKU (2708)

Gdańsk, dnia 20 sierpnia 2013 roku

Rada Miasta Gdańska przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Klukowo – Rębichowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku** uchwałą nr XXXI/641/12 z dnia 25 października 2012 roku.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03 lipca 2013 roku do 31 lipca 2013 roku.

W ustawowym terminie do projektu planu uwagę wniósł:

Pan XY*, zamieszkały w Sopocie, pismem z dnia 09.08.2013r. (data stempla pocztowego 12.8.2013r., wpłynęło 19.08.2013r.), w którym wnosi o:

zmianę przeznaczenia terenu 002-M/U31 w zakresie rozszerzenia ustaleń i dopuszczenia oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej – maksymalnie do 100% powierzchni użytkowej w pierzei linii kolejowej, a jednocześnie na całości działek należących do wnoszącego uwagę nr 243 i 246, obręb Klukowo (0003)

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

Uzasadnienie:

Po trasie bocznic kolejowej nr 235 Kokoszki – Osowa nie będzie przebiegała budowana obecnie Pomorska Kolej Metropolitalna (PKM), co błędnie podnosi składający uwagę. Realizacja Pomorskiej Kolei Metropolitalnej odbywa się po trasie tzw. Kolei Kokoszkowskiej i biegnie wzdłuż terenów Portu Lotniczego im. L. Wałęsy w kierunku linii kolejowej nr. 201 Gdynia – Kościerzyna, więc obawy związane ze zwiększeniem ruchu kolejowego w sąsiedztwie nieruchomości objętej projektem mppz są niezasadne.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia mają na celu zapewnienie optymalnych warunków dla zamieszkiwania tego terenu zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Zwiększenie ilości usług dopuszczonych w projekcie planu byłoby niewłaściwe ze względu na typowo mieszkalny charakter tej części Klukowa. Występuje tu jedynie zabudowa jednorodzinna, która jest funkcją chronioną, ewentualne usługi obsługujące mieszkańców mogą stanowić jedynie funkcję towarzyszącą. Dopuszczony w projekcie planu udział usług do 50% przy wyeliminowaniu kolizji między funkcją mieszkaniową a usługową (usługi uciążliwe zostały wykluczone) jest ustaleniem najwłaściwszym.

Dopuszczenie 100% powierzchni użytkowej usług jedynie od strony projektowanej ul. Nowej Spadochroniarzy wynika z prognozowanych warunków akustycznych. Usytuowanie usług wzdłuż ulicy stanowić będzie naturalny ekran chroniący zabudowę mieszkaniową, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych dla tego rodzaju zabudowy parametrów hałasowych (64 dB). Od strony bocznic kolejowej, przy której znajdują się działki wnoszącego uwagę, nie istnieją warunki akustyczne wymagające ekranowania zabudową usługową. W chwili obecnej bocznic ta wykorzystywana jest sporadycznie do transportu paliwa lotniczego na teren lotniska. W najbliższej przyszłości, o ile dowóz paliwa nie zostanie rozwiązany inaczej, może ulec przekształceniu w ogólnodostępny ciąg pieszo – rowerowy stanowiący naturalny teren zieleni rekreacyjnej dla obszarów mieszkaniowych po obu jej stronach.

Reasumując: nie jest planowane zajęcie torowiska przez Pomorską Kolej Metropolitalną (PKM), a co za tym idzie na terenie oznaczonym symbolem 002-M/U31 nie wystąpią przekroczenia parametrów hałasowych dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej. Nie ma zatem potrzeby ograniczenia lokalizacji jedynie do zabudowy usługowej na obszarze rozwijającego się osiedla mieszkaniowego.

* anonimizacja zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/968/13

Rady Miasta Gdańska

z dnia 26 września 2013 r.

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

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

UZASADNIENIE

Uchwałę Nr XXXI/641/12 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo-Rębichowo rejon ulic Radiowej i Telewizyjnej w mieście Gdańsku Rada Miasta Gdańska podjęła dnia 25 października 2012r.

Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym, o powierzchni około 26,87ha, położony jest w jednostce strukturalnej Klukowie – Rębichowie pomiędzy ulicami: Radiową, Nową Spadochroniarzy, Telewizyjną i boczną kolejową.

Na terenie objętym granicami planu przeważa własność prywatna. Fragment ul. Telewizyjnej, ulica łącząca ul. Radiową z istniejącą zabudową oraz trzy działki położone w centralnej części są własności gminnej.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przystąpienie do prac nad planem miejscowym podyktowane jest konsekwencją wypełnienia ustaleniami planistycznymi kolejnego fragmentu dzielnicy Zachód, umożliwiającą lokowanie zabudowy, jak również potrzebą uregulowania obsługi komunikacyjnej działki miejskiej, uwzględniającą możliwości podłączenia jej do noworealizowanej ulicy Nowej Spadochroniarzy. Teren inwestycyjny, na gruncie gminnym, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W 2003 roku, na terenie proponowanym do objęcia opracowaniem, przystąpiono do opracowania planu (Uchwała nr XII/360/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.08.2003r.), jednakże plan ten nie został doprowadzony do etapu uchwalenia ze względu na znaczne skutki ekonomiczne związane z wykupem terenów pod drogi publiczne i doprowadzeniem niezbędnej infrastruktury technicznej. Przed obecnym przystąpieniem do planu wykonano szereg analiz i wstępną koncepcję uwzględniającą możliwość znacznego zmniejszenia skutków ekonomicznych dla miasta, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości inwestycyjnych dla terenu gminnego.

W chwili obecnej, na obszarze proponowanym do objęcia opracowaniem, w południowej części, zlokalizowane są trzy domy mieszkalne wolnostojące, jedna zagroda i jeden obiekt usługowy. Pozostały teren jest eksploatowany rolniczo.

Na obszarze planu ustalone zostały dwa tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym (zawierające teren mieszkaniowy MN21 i usługowy U33), oznaczone symbolami **002-M/U31** i **005-M/U31**, położone po obu stronach projektowanej ulicy dojazdowej (**003-KD80**) stanowiącej jednocześnie dojazd i obsługę terenów gminnych. Przyjęte w planie parametry zabudowy są zbieżne z istniejącym i planowanym zainwestowaniem znajdującym się w otoczeniu opracowywanego terenu. Zalecona została lokalizacja usług od strony projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy i ograniczona na pozostałym terenie (usługi maksymalnie – 100% na działce w pierzei projektowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy, na pozostałym terenie maksymalnie – 50% na działce). Ograniczona też została maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku do 400m². Na zakończeniu w/w projektowanej ulicy ustalony został teren usługowy z dominującym udziałem zieleni (oznaczony **004-U34**) na którym przewiduje się, zgodnie z wnioskiem stowarzyszenia „Przyjazne Klukowo”, teren rekreacji i aktywności mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci, boisko sportowe, dom kultury, usługi handlu i gastronomii w otoczeniu zieleni urządzonej ogólnodostępnej. Południowo-wschodnia część obszaru opracowania, w terenie 004-U34 i części terenu 005M/U31, położona jest w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie. W północnej części obszaru planu zarezerwowany został teren pod poszerzenie odcinka ulicy Telewizyjnej (**001-KD81**).

Istniejąca zabudowa jest zaopatrywana w wodę pitną z sieci wodociągowej z ujęciem w Klukowie. W ulicy Radiowej przebiega magistrala wodociągowa łącząca ujęcie Osowa z ujęciem w Klukowie i ogólnomiejską siecią wodociągową. Nie dopuszcza się indywidualnych ujęć wody.

Ścieki są odbierane przez kanalizację sanitarną. W ulicy Telewizyjnej, Klukowskiej i częściowo w Radiowej przebiega kanał sanitarny odprowadzający ścieki do przepompowni Bysewo

i dalej poprzez kolektor Morena i przepompownię Ołowianka do oczyszczalni Wschód. Nie dopuszcza się zbiorników bezodpływowych.

Na terenie planu nie istnieje kanalizacja deszczowa. Obecnie wody opadowe odpływają powierzchniowo w kierunku południowym, gdzie system rowów i przepompowni wód opadowych odprowadza wody do zbiornika Rębiechowo 3, który tymczasowo działa na odparowanie, a planowana jest budowa odprowadzenia do rowu „M”. Docelowo ma powstać kanał deszczowy w ul. tzw. Nowej Spadochroniarzy, który będzie odprowadzał wody z terenu opracowania do zbiornika Rębiechowo 3 z pominięciem przepompowni. Na rysunku planu wniesiono zalecane korytarze infrastruktury technicznej w dostosowaniu do zalecanego podziału na działki dla zapewnienia właściwego odwodnienia terenu.

Na obszarze planu występują sieci gazowe średniego ciśnienia, które będą mogły zapewnić zasilanie w gaz dla nowej zabudowy. Przez teren planu przebiega linia kablowa wysokiego napięcia 110 kV do GPZ „Lotnisko”. Teren opracowania leży w znacznym oddaleniu od sieci ciepłowniczych co predestynuje go zaopatrywania w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Zapisy jednak dopuszczają oba rozwiązania.

Realizacja ustaleń nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego. W obrębie planu nie występują obszary leśne wymagające przeznaczenia na cele nieleśne.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie przejęcia przez miasto ~ 0,27ha terenów prywatnych (poszerzenie ul. Telewizyjnej i wydzielony dojazd do terenów gminnych).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3.07.2013r. do 31.07.2013., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16.07.2013r., w Biurze Rozwoju Gdańska. Po wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w ustawowym terminie została wniesiona jedna nieuwzględniona uwaga przedstawiona w zał. Nr 2 do uchwały wraz z jej rozstrzygnięciem.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną miasta Gdańska, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonym Uchwałą Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r., które na przedmiotowym terenie określa dominujący udział terenów mieszkaniowych.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może być zatwierdzony.

Zespół autorski:

Generalny projektant

arch. Marek Piskorski

Główny projektant

arch. Małgorzata Momont

Projektant prowadzący

arch. Małgorzata Walicka – Podolska POIU G-169/2003

Zespół projektowy

mgr Beata Ochmańska

mgr inż. Aneta Woch

mgr Małgorzata Antoń

mgr inż. Michał Kozłowski