

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matarnia
rejon ulicy Jesiennej 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), 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), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matarnia rejon ulicy Jesiennej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2612) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1 ha, położony w dzielnicy Matarnia ograniczony od zachodu terenami usługowymi, a od południowego-wschodu ulicą Jesienną.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe 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;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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) pierzejową ciągłą,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
- b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

7) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 9) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 10) **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 podobnymi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych (płatów) i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej. W granicach OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków);
- 11) **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: U34 zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą.

§ 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, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

4. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –	dla rowerów

1	2	3	zgodnie z ust. 3	obszar całego miasta
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
3.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
4.	Obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6

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:

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.

§ 6. Informacje: obszar planu, położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 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-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MATARNIA REJON ULICY JESIENNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2612

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą - usługi publiczne (ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz edukacji publicznej) i na co najmniej 70% terenu inwestycji zielenią urządzoną.

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 ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12 i 15.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna po obrysie budynku wpisanego do rejestru zabytków i obiektu o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 80 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,15, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,1;
- 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: 14 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Agrarnej (poza granicami planu), od ulicy Jesiennej (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;
- 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:

- 1) strefy i obszary ochrony: zgodnie z ust. 17 pkt 2 i 3;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w ust. 17 pkt 2 i 3:
 - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zabudowy i zieleni (historycznych granic i podziałów, dworu z podjazdem, parku),
 - b) ochronie podlegają: historyczny układ parku oraz starodrzew,
 - c) zachowanie brukowej nawierzchni podjazdu;
- 3) zasady ochrony obiektów:
 - a) budynek dworu:
 - ochrona charakteru, detalu architektonicznego i zachowanie elementów wyposażenia wnętrza,
 - pokrycie dachu ceramiczne,
 - zakaz zmiany cech istniejącej bryły budynku w zakresie wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych i lukarn,
 - b) budynek gospodarczy o wartościach kulturowych, oznaczony na rysunku planu - do zachowania.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych od Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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: teren objęty granicami rehabilitacji:

1) planowane działania:

- a) rewaloryzacja zieleni istniejącej,
- b) budowa nowej i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej,
- c) realizacja nowego oświetlenia;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) poprawa nasycenia terenu zielenią;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w pkt 7 i 10.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) południowo-zachodnia część terenu (jak na rysunku planu) położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w strefie B - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko-parkowy Matarnia (wraz z obiektami w granicach planu: dwór i park) pod numerem 1053 - podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od drogi ekspresowej - al. Kazimierza Jagiellończyka (tzw. Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,

c) drenaże rozsączające itp.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Matarnia rejon ulicy Jesiennej w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 10. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Matarnia – rejon między ulicą Budowlanych i Obwodnicą Trójmiasta w mieście Gdańsku, uchwała nr LV/1871/06 z dnia 28.09.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 29 z dnia 06.02.2007 r., poz. 429).

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

UZASADNIENIE

Matarnia rejon ulicy Jesiennej w mieście Gdańsku. [nr planu 2612]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXVIII/1016/17 z dnia 25 kwietnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matarnia rejon ulicy Jesiennej w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2612].

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni około 1 ha, jest położony w dzielnicy Matarnia, ograniczony od zachodu terenami usługowymi, a od południowego-wschodu ulicą Jesienną.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem planu jest zmiana przeznaczenia działki o numerze 205/9 obręb 25 na zabudowę usługową związaną z ochroną zdrowia, pomocą społeczną i edukacją publiczną, co ma w konsekwencji umożliwić przekazanie praw własności działki Skarbu Państwa Stowarzyszeniu Monar. Ta zmiana ma na celu zachowanie ciągłości utrzymania zabytkowego zespołu dworsko-parkowego na tym terenie, który do tej pory był utrzymywany dzięki staraniom Stowarzyszenia Monar. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące.

Obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matarnia - rejon między ulicą Budowlanych i Obwodnicą Trójmiasta w mieście Gdańsku z 2007 roku (numer planu 2609). Ustalenia planu obowiązującego przeznaczają teren na cele zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie większa część obszaru pokryta jest zielenią urządzoną, głównie starodrzewem, w układzie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego. W południowo-zachodniej części terenu zlokalizowana jest nieruchomość Stowarzyszenia Monar (działka po obrysie budynku), prowadzącego działalność usługowo-leczniczą. Pozostały grunt stanowi własność Skarbu Państwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

(Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja produkcyjno-usługowa. Zgodnie z założeniami Studium „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 (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUiKZP miasta Gdańska). Jednocześnie cały obszar planu wpisany jest do rejestru zabytków dla ochrony zabudowy zespołu dworsko-parkowego, w związku z czym zarówno park, jak i dwór podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych. Przeznaczenie ustalone w planie kontynuuje ustalenia planu obowiązującego. Ustalone w planie przeznaczenie niewielkiego fragmentu terenu (przeznaczonego w SUiKZP: funkcja produkcyjno-usługowa) pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą bez możliwości nowej zabudowy odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. Cały obszar planu objęty jest Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie.

W związku z powyższym ustalenia planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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).

Teren objęty planem został przeznaczony pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą – usługi publiczne (ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz edukacji publicznej) i na co najmniej 70% terenu inwestycji zieleni urządzonej. W projekcie planu ustalono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy po obrysie budynku dworu wpisanego do rejestru zabytków i budynku gospodarczego o wartościach kulturowych oraz ustalono parametry zabudowy, które sankcjonują obecne zainwestowanie z ochroną historycznego układu parku i starodrzewu. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sposobu realizacji części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania 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. Obszar planu został włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od al. Kazimierza Jagiellończyka (Zachodnia Obwodnica Trójmiasta) i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy. Południowo-zachodnia część terenu położona jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk (strefa B). W strefie tej określono wymagania techniczne dotyczące budynków m.in. domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zlokalizowanych w obszarze ograniczonego użytkowania dla których należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach. Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie istniejącego drzewostanu.

Na obszarze planu z powodu silnych przekształceń środowiska nie występują grunty rolne ani leśne oraz żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie źródłem: zanieczyszczeń gruntów, emisji gazowych/pyłowych do powietrza, nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych

i ich zasoby oraz nie wpłynie na zwiększenie zagrożenia powodziowego w jego granicach i na terenach sąsiednich.

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

Obszar objęty granicą planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Teren położony jest również w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół dworsko-parkowy Matarnia (z obiektami w granicach planu: dwór i park), podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Określono również zasady ochrony dla budynku dworu, budynku gospodarczego oraz parku.

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 m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm. 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 m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%.

Dzięki zmianie przeznaczenia działki o numerze 205/9 obręb 25 na zabudowę usługową związaną z ochroną zdrowia, pomocą społeczną i edukacją publiczną uporządkowana zostanie sytuacja ekonomiczno-prawna terenu i będzie możliwe dalsze, bardziej efektywne użytkowanie tego terenu oraz zapewnienie ciągłości utrzymania zabytkowego zespołu dworsko-parkowego.

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

W południowo-zachodniej części terenu zlokalizowana jest nieruchomość Stowarzyszenia Monar (działka po obrysie budynku), prowadzącego działalność usługowo-leczniczą. Pozostały grunt stanowi własność Skarbu Państwa, plan podjęto w celu przeniesienia własności na rzecz Stowarzyszenia Monar, zgodnie z wieloletnim użytkowaniem.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie funkcjonowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę interes publiczny jakim jest zapewnienie funkcjonowania organizacji pożytku publicznego – Stowarzyszenia Monar, a jednocześnie utrzymanie w dobrym stanie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego.

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).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej

zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenu objętego planem będzie zapewniać przede wszystkim ulica Jesienna i Agrarna – ustalone w planie Matarnia – rejon między ulicą Budowlanych i Obwodnicą Trójmiasta w mieście Gdańsku [nr 2609] oraz Matarni w rejonie ulicy Agrarnej w mieście Gdańsku [nr 2605].

Teren posiada dostęp do pełnego uzbrojenia. W granicach planu żadne sieci magistralne nie istnieją i nie planuje się budowy nowych.

Cały teren położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych 111. W sąsiedztwie istnieje przeznaczone do likwidacji ujęcie wody Matarnia. Za północną granicą planu istnieje magistrala wodociągowa 225 mm. Istniejąca w granicach planu zabudowa zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągowej. W sposobie zaopatrzenia w wodę nie przewiduje się zmian. Istnieje też przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej jak i sieci ciepłowniczej.

Obszar planu położony w zlewni potoku Matarnickiego (górną zlewnia Strzyży). Za wschodnią granicą istnieje kolektor kanalizacji deszczowej 0,8 m odprowadzający wody do potoku Matarnickiego.

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, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Matarnia rejon ulicy Jesiennej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

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

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 interes publiczny jakim jest zapewnienie funkcjonowania organizacji pożytku publicznego – Stowarzyszenia Monar. W obszarze planu nie występują grunty prywatne użytkowane w interesie indywidualnym.

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

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego

– poprzez system autobusów miejskich oraz Pomorską Kolej Metropolitalną (której przystanek znajduje się w sąsiedztwie obszaru planu).

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

Obszar planu graniczy z ulicami Jesienną i Agrarną, które zapewnią dostęp drogowy, w tym dla rowerów i pieszych, właścicielom działek przyległych. Podstawowy układ drogowy znajduje się poza granicami planu, objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: Matarnia - rejon między ulicą Budowlanych i Obwodnicą Trójmiasta w mieście Gdańsku oraz Matarni w rejonie ulicy Agrarnej w mieście Gdańsku.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, projekt planu wyłącznie sankcjonuje istniejące zagospodarowanie i nie dopuszcza nowej zabudowy.

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 r. 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 projektu planu nie przewidują gruntów do wykupu na mocy art. 36 ustęp 1 i 2. Ze względu na ograniczenie dopuszczalnych funkcji jedynie do usług związanych z ochroną zdrowia, pomocą społeczną i edukacją publiczną, dla całego obszaru planu może wystąpić obniżenie wartości nieruchomości i skutki na mocy art. 36 ustęp 3 ustawy.

Dla terenu w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej, pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

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 31.10.2017 r. do 30.11.2017 r.

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

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Ewa Łopacka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

mgr inż. arch. Agata Piszczek

mgr inż. arch. Małgorzata Walicka-Podolska

mgr Danuta Giorewa-Brach

mgr Dominik Wilk

mgr inż. Magdalena Andrzejczuk

mgr inż. Aneta Woch

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr Justyna Przeworska

Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

Opinia Rady Prawnego:

Sporządził:

Ewa Łopacka

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel -Turek

.....

Zatwierdził:

Wiesław Bielawski

.....

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 31.10.2017 DO 30.11.2017