UCHWAŁA NR XXV/195/2012
RADY GMINY KOLBUDY

z dnia 25 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XXVIII/252/2005 z dnia 25 października 2005 r. w rejonie ul. Wiśniowej w Kowalach, gmina Kolbudy, obejmującego tereny przyległe do granicy Gminy Miejskiej Gdańsk.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2012, poz. 647), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami), Rada Gminy Kolbudy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy" przyjętego uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XIX/108/2000 z dnia 31 maja 2000 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XII/104/2004 z dnia 27 lutego 2004 r., uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XXXV/322/2006 z dnia 29 sierpnia 2006 r., oraz uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XXIII/176/2009 z dnia 27 stycznia 2009 r., uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XXVIII/252/2005 z dnia 25 października 2005 r. w rejonie ul. Wiśniowej w Kowalach, gmina Kolbudy, obejmującego tereny przyległe do granicy Gminy Miejskiej Gdańsk** zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. Granice planu stanowią granice: Gminy Miejskiej Gdańsk, działek drogowych dwóch odnóg ul. Wiśniowej stanowiących jednocześnie granice działek geodezyjnych oznaczonych numerami 24/54 i 24/55 oraz jedna z granic działki 24/54.

§ 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 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, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,

3) **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,

4) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - 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,

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

6) **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,

7) **przestrzeń publiczna** – teren ogólnodostępny, w minimalnie 80% nie przekryty stałym zadaszeniem, stanowiący własność jednostki samorządu terytorialnego lub skarbu państwa lub zgodnie z intencją właściciela prywatnego udostępniony szerokiej publiczności bez jednocześnie prowadzonej przez niego na tym terenie

działalności o charakterze komercyjnym, zagospodarowany w sposób sprzyjający różnym interakcją między użytkownikami,

8) **miejsce postojowe** – część terenu lub stanowisko na urządzeniu technicznym umożliwiające zaparkowanie pojazdu osobowego lub dostawczego, przy czym do wymaganej ilości takich miejsc zaliczyć można miejsca na podjeździe do budynku zawartego w granicach własnych terenu inwestycji oraz w garażu,

9) **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,

10) **współczynnik spływu wód opadowych** – jest to stosunek ilości wody deszczowej, która spłynie z danej powierzchni do ilości wody, która spadła na tę powierzchnię.

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie. M/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej -zawierające, tereny mieszkaniowe M i usługowe U. Proporcję między funkcją mieszkaniową, a usługową określa się w kartach poszczególnych terenów. W terenach zabudowy mieszkanio-usługowej dopuszcza się usługi zarówno komercyjne jak i publiczne spełniające równocześnie poniższe warunki:

a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

d) z wyłączeniem usług:

- rzemiosła produkcyjnego,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

e) w szczególności dopuszcza się:

- myjnie, parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- sklepy i małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży,
- budynki zamieszkania zbiorowego przy spełnionym wymogu odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

2. Całość obszaru planu znajduje się w zlewni Kanału Raduni – należy zachować maksymalne istniejące natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu wód opadowych 0,45.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dostawczych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1 +- 10%
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,3

3	Hotele	1 pokój	MIN. 1
4	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1
5	Inne obiekty zamieszkania zbiorowego wyżej nie wymienione	5 łóżek	MIN. 1
6	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	100 m^2pow. Sprzedaży	MIN. 3
7	Restauracje, kawiarnie, bary	10 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 2
8	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m^2pow. użytkowej	100 m^2pow. Użytkowej	MIN. 3
9	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m^2pow. użytkowej	100 m^2pow. Użytkowej	MIN. 3
10	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m^2pow. użytkowej	100 m^2pow. Użytkowej	MIN. 3
11	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m^2pow. użytkowej	100 m^2pow. Użytkowej	MIN. 2,5
12	Kościoły, kaplice	1000 m^2pow. Użytkowej	MIN. 12
13	Domy parafialne, domy kultury	100 m^2pow. Użytkowej	MIN. 3
14	Kina, teatry, obiekty konferencyjne i inne z widownią	50 miejsc siedzących	MIN. 3
15	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3
20	Małe obiekty sportu i rekreacji bez widowni	100 m^2pow. Użytkowej	MIN. 2
21	Myjnie samochodowe automatyczne i ręczne	1 stanowisko	MIN. 1 + 1

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

3. Ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów należy dostosować do planowanej działalności gospodarczej.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na jeden teren oznaczony numerem trzycyfrowym 001 oraz symbolem dopuszczonego zakresu funkcji zgodnie z §3 oraz ustala się szczegółowe zasady zgodnie z §7.

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - M/U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Numer terenu: 001;

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha;

3. Przeznaczenie terenu: M/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M i usługowe U bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami - dopuszcza się całkowite przeznaczenie terenu na jedną z wymienionych funkcji;

4. Funkcje wyłączone: szpitale i domy opieki społecznej.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach 7, 11, 13 i 17;

2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, nie dotyczy ekranów zmniejszających uciążliwości i innych urządzeń instalowanych w celu poprawienia warunków panujących w środowisku;

3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam na zewnętrznych powierzchniach budynków i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5m^2, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;

4) dopuszcza się umieszczanie szyldów i reklam o powierzchni większej niz 0,5m^2 oraz o maksymalnej wysokości 1 m, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia jako elementów stanowiących część witryn zlokalizowanych w parterach zabudowy;

5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o tym przeznaczeniu (przykładowo: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury).

7. Zasady kształtowania zabudowy, w tym jej gabarytów, 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 0%, maksymalna 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: dla inwestycji zagospodarowujących teren wyłącznie na funkcje usługowe 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, dla pozostałych 30%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,2, maksymalna 1 z zastrzeżeniem ust.16 pkt 2;

5) wysokość zabudowy: minimalna 3 m, maksymalna 10 m;

6) formy zabudowy i pozostałe gabaryty: dowolne;

7) kształt dachu: dopuszcza się dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe;

8) inne: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy na terenie działki budowlanej objętej inwestycją zorganizować plac zabaw dla dzieci o minimalnej powierzchni 100m^2 na każde kolejne 10 mieszkań:

a) minimalne wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane – piaskownica, ławka, oświetlenie placu,

b) przy realizacji powierzchni placu zabaw jako przepuszczalnych dla wód opadowych dopuszcza się w całości realizację placu zabaw na powierzchni, o której mowa w §7.7. 3),

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m^2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) szerokości frontów działek geodezyjnych - minimalna 10m, maksymalna 50m,

2) kąty położenia granic działek geodezyjnych w stosunku do pasa drogowego od 30° do 90°,

3) minimalna wielkość działki geodezyjnej 500 m^2 - nie dotyczy wydzieleń pod infrastrukturę techniczną i drogi.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym ich modernizacji, rozbudowy i budowy:

1) dostępność drogowa: z ulicy Wiśniowej oraz z ulicy Konrada Guderskiego w Gdańsku;

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów zgodnie z § 5,

b) dla rowerów:

- minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
- minimum 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

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) gospodarka odpadami odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko gminne, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) telekomunikacja: z sieci i urządzeń bezprzewodowych;

11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

12) wewnętrzne systemy komunikacji oraz infrastruktury technicznej na terenie działki budowlanej objętej inwestycją każdorazowo przy modernizacji, rozbudowie i budowie należy projektować i realizować w parametrach zaspokajających w całości potrzeby planowanych działalności gospodarczych i ilości mieszkańców.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy – na obszarze planu nie występują oraz nie są planowane wyżej wymienione chronione obiekty i obszary.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w budynkach mieszkalnych dla ścian zewnętrznych wyeksponowanych bezpośrednio na drogę wojewódzką nr 221 zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy – na obszarze planu nie występują oraz nie są planowane wyżej wymienione przestrzenie.

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

14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

15. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy– na obszarze planu nie występują oraz nie są planowane wyżej wymienione chronione obiekty i obszary.

16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Świętokrzyskiej;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją.

17. Zalecenia i informacje:

1) zaleca się zabezpieczenie przynajmniej części miejsc postojowych dla rowerów przed czynnikami atmosferycznymi poprzez zadaszenie lub usytuowanie wewnątrz budynków;

2) zaleca się lokalizację usług od strony ulicy Konrada Guderskiego w Gdańsku

3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania,

4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach.

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

1) część graficzna - rysunek planu 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);

§ 9. Zobowiązuje się Wójta Gminy Kolbudy do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,

2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Kolbudy.

§ 10. Traci moc, we fragmencie objętym granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennegozatwierdzony uchwałą Rady Gminy Kolbudy Nr XXVIII/252/2005 z dnia 25 października 2005 r. w rejonie ul. Wiśniowej w Kowalach, gmina Kolbudy, obejmującego tereny przyległe do granicy Gminy Miejskiej Gdańsk.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy Kolbudy Liliana Redmann

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Liliana Redmann