

**UCHWAŁA NR XIV/374/15
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 24 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz
Górny rejon ulicy Sosnowej 2 w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199, poz. 443, poz. 774), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej 2 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0852) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,74 ha, położony we Wrzeszczu Górnym przy ulicy Sosnowej i obejmuje teren Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku, 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: 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 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;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- wolnostojąca,

- bliźniacza,
- szeregowa i łańcuchowa,
- grupowa (dywanowa, tarasowa),
- pierzejowa,
- pierzejowa ciągła,
- zwarta zabudowa śródmiejska. W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”.

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

6) **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.

7) **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.

8) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

9) **bryła budynku** zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

10) **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;

- 11) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 12) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 13) **stłup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową.

§ 3.

Oznaczenia literowe lub literowo - cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie:

1. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

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;

§ 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.

§ 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 zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1+/-10% z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	max. 0,3	min. 0,2
3.	Hotele	1 pokój	max. 1	min. 0,1
4.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max. 1	min. 0,1
5.	Motele	1 pokój	0	min. 0,1
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max. 32	min. 20
7.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max. 20	min. 6
8.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 3	min. 1
9.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 3	min. 1
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max. 5 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 1
11.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2,5 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 1
12.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	max. 12	min. 3
13.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	max. 3	min. 2
14.	Kina	100 miejsc siedzących	max. 5	min. 4
15.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	max. 15	min. 2
16.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max. 20	min. 10
17.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	max. 20	min. 8
18.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	max. 3	min. 1
19.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	max. 2	0
20.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	max. 4	min. 2
21.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	max. 7	min. 1

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

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

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	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 szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów:

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną,
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na wybranych dwóch elewacjach budynku lub ich krawędziach z dachem, z zastrzeżeniem, że są przewidziane w projekcie budowlanym.
- 3) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 4) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
- b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,

- c) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
- d) wolnostojących budynków usługowych,
- e) budynków użyteczności publicznej,
- f) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- g) budynków technicznych,
- h) budowli i obiektów inżynierskich,
- i) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.),
- j) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
- k) ogrodzeń wpisanych do rejestru zabytków,
- l) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- m) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków.
 - 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
 - 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6 lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
 - 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
 - 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
 - 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
 - 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- ## 3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

§ 8.

1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001;
2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY SOSNOWEJ 2 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0852**

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,74 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- b) salony samochodowe (z serwisem);
- c) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- d) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9,10,11,14;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6;
- 3) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach;
- 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 6) dopuszcza się dominantę kompozycyjną w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 5 lit. a), pkt 6 lit. a), b);
- 7) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt. 1;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. h).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna: w linii rozgraniczającej teren wzdłuż północnej granicy planu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 50%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 5%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6 - 29 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a);
 - b) dla pozostałej zabudowy w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”, jak na rysunku planu: 24 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a),
 - c) dla zabudowy w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b”, jak na rysunku planu: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a),
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku:
 - dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 6 pkt 6 - 54,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit.b),
 - dla pozostałej zabudowy w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem "a" - 49,0 m n.p.m.,
 - dla zabudowy w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem "b" - 40,0 m n.p.m.,
 - b) dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 6, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej wysokości ustalonej dla pozostałej zabudowy na terenie – 40 m²,
 - c) wysokość budowli: dowolna;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt. 3 lit. b).

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Partyzantów (poza granicami planu), od ulicy Batorego (poza granicami planu), od ulicy Sosnowej (poza granicami planu);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla 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 kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 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 ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 4-8;
 - b) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni, z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) nową zabudowę i rozbudowę istniejących budynków należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, w zakresie charakteru zabudowy i materiałów elewacyjnych;
- 3) zasady ochrony obiektu o wartościach kulturowych budynku obecnej Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej przy ulicy Sosnowej 2:
 - a) ochrona bryły budynku, z zastrzeżeniem lit. b), c), d), e);
 - b) kształt dachu powinien nawiązywać do historycznego kształtu dachu z początku XX wieku;
 - c) dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy budynku o wiatrołapy i ganki;
 - d) dopuszcza się nadbudowę wieży i głównego budynku, zgodnie z ust. 7 pkt. 5 i 6;
 - e) rozczłonkowanie budynku powinno nawiązywać do kształtu historycznego z początku XX wieku, z zastrzeżeniem lit. c);
 - f) kompozycja i wystrój elewacji powinny nawiązywać do stanu historycznego;
 - g) ustala się kolorystykę elewacji na podstawie historycznej palety barw;
 - h) zachowanie historycznej formy ogrodzenia parceli od strony ulicy Batorego, w miejscu jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
- 2) maksymalne zachowanie drzewostanu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy;
- b) rozbudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu;
- b) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
- c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7, 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów;
- 2) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,52.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej 2 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).

§ 11.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLI/898/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3395 z dnia 25 września 2013).

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIV/374/15
Rady Miasta Gdańska z dnia 24 września
2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej
2 w mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0852

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01.08.2015r. do 31.08.2015 r. uwag nie wniesiono.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIV/374/15
Rady Miasta Gdańska z dnia 24 września
2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej
2 w mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0852

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

Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej 2 w mieście Gdańsku. 0852

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr V/27/15 z dnia 29 stycznia 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej 2 w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0852]. Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpił Pomorski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,74 ha, położony jest we Wrzeszczu Górnym przy ulicy Sosnowej i ograniczony:

- od północy: ulicą Partyzantów,
- od południa: ulicą Batorego,
- od wschodu: ulicą Sosnową,
- od zachodu: terenem Zarządu Dróg i Zieleni.

3. Cel sporządzenia planu

Zwiększenie parametrów urbanistyczno-architektonicznych (przede wszystkim maksymalnej wysokości zabudowy) dla terenu Straży Pożarnej.

4. Spodziewane efekty realizacji planu

Realizacja ustaleń planu umożliwi wykonanie nadbudowy dachu mansardowego oraz zakończenia wieży głównego budynku komendy. Przyczyni się to do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku oraz zapewni leprze warunki dla funkcjonowania komendy. Także umożliwi to poprawę walorów estetycznych zabudowy na tym terenie.

5. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 0845, uchwalony uchwałą RMG nr XLI/898/13 z dnia 29.08.2013 r. Plan przewiduje dla tego terenu zabudowę usługową o maksymalnej wysokości zabudowy 15 metrów (w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Istniejący budynek Komendy zlokalizowany na terenie 001-U33 jest chroniony zapisami planu, jako obiekt o wartościach kulturowych. Obszar planu jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza.

6. Struktura własności gruntów

Teren jest własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Straży Pożarnej w Gdańsku.

7. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Granicami planu został objęty teren Pomorskiej Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej ze zlokalizowanymi tu czterokondygnacyjnym budynkiem komendy oraz dwukondygnacyjnym budynkiem jednostki gaśniczej. Teren jest w pełni zagospodarowany: znajdują się tutaj parkingi dla samochodów osobowych, boisko oraz wiata z ekspozycją dawnych wozów strażackich. Większość terenu jest utwardzona.

Obsługa komunikacyjna tego terenu odbywa się od ul. Partyzantów, ul. Sosnowej oraz ul. Batorego.

8. Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Ustalone w planie przeznaczenie usługowe jest kontynuacją zapisów z planu obowiązującego. Przyjęte rozwiązania przestrzenne wprowadzają korekty w ustaleniach planu obowiązującego poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. W celu zróżnicowania maksymalnej wysokości zabudowy teren 001-U33 został podzielony liniami wewnętrznego podziału na obszary „a” i „b”. Dla obszaru „a” maksymalna wysokość to 24 m, a dla obszaru „b” - 15 m. W obszarze „a” dopuszczono dominantę kompozycyjną o maksymalnej wysokości 29 m. Zmniejszony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - do 5%, jak w stanie istniejącym.

Do planu zostały wprowadzone zasady ochrony głównego budynku obecnej Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Sosnowej 2. Zapisy te umożliwiają nadbudowę i rozbudowę budynku pod warunkiem, że nowa inwestycja ma nawiązywać do bryły budynku z początku XX wieku.

9. Obsługa komunikacyjna i inżynierska

W zakresie obsługi komunikacyjnej opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podtrzymuje zapisy obowiązującego planu. Plan zakłada dostępność drogową do terenu od ulic Partyzantów, Sosnowej oraz Batorego (poza granicami planu).

Opracowywany teren posiada dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej. W sposobie zaopatrzenia w media nie przewiduje się zmian.

Teren planu leży w zlewni potoku Strzyża, który jest odbiornikiem już obecnie przeciążonym. Celem ograniczenia zagrożenia powodziowego należy maksymalnie ograniczać odpływ jednostkowy. W karcie terenu pojawia się zapis o opóźnieniu współczynnika odpływu tak, aby odpływ jednostkowy pozostał bez zmian i wynosił maksymalnie 0,52.

10. Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu skutkować będzie nieznaczną zmianę wybranych elementów środowiska przyrodniczego, głównie poprzez likwidację części powierzchni biologicznie czynnej. Niemniej jednak w projekcie planu zawarto szereg zapisów, które mają na celu zminimalizowanie skutków oddziaływania na środowisko.

11. Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Projekt planu nie przewiduje rekompensat z art. 36 ust. 1, 2, 3 oraz odszkodowań z art.36 ust.3. 30% - ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4) ustalono dla terenu zabudowy usługowej o powierzchni 0,74 ha.

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

12. 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 mieszkaniowo-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).

Teren planu jest objęty w SUIKZP miasta Gdańska strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza. Obszar planu znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym oraz jest położony w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Ustalone w planie przeznaczenie zabudowy usługowej oraz inne ustalenia w pełni odpowiadają kierunkom określonym w Studium.

13. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej 2 w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.08.2015 r. do 31.08.2015 r.

Prognozowane skutki realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Sosnowej 2 w mieście Gdańsku nie będą znaczące i nie będą powodowały zmian w środowisku oraz w żaden sposób nie będą wpływały na zdrowie ludzi. Ponadto nie będą źródłem oddziaływań skumulowanych oraz transgranicznych i nie wpłyną na obniżenie różnorodności biologicznej terenu włączonego w jego granice oraz terenów przyległych. Na tej podstawie Prezydent Miasta Gdańska po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gdańsku odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o czym poinformował w ogłoszeniu prasowym w Gazecie Wyborczej z dnia 19 marca 2015.

Dnia 18.08.2015r. o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Pomimo prawidłowego zawiadomienia poprzez: obwieszczenie Prezydenta Miasta umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku w terminie od 24.07.2015r. do 14.09.2015r., w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej w dniu 24.07.2015r., w internecie na stronie www.brg.gda.pl od dnia 01.04.2015r. o terminie, miejscu i czasie dyskusji publicznej, nikt (poza projektantami planu) na dyskusję nie przybył.

Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Julia Nowosielecka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Marta Leś-Szczęchowska

mgr Ewa Mączka

mgr Małgorzata Antoń

mgr inż. Piotr Bąkiewicz