

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Port Północny IV rejon terminala kontenerowego 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), 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)

uchwala 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 **Port Północny IV rejon terminala kontenerowego w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1312) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 101,5 ha, położony w dzielnicy Stogi Portowe, w sąsiedztwie Pomorskiego Centrum Logistycznego, ograniczony wodami Zatoki Gdańskiej, terenami leśnymi oraz portowymi terenami inwestycyjnymi.

§ 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 zieleni;
- 2) **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, klimatyzacje, kotłownie) oraz 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;
- 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) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże;
- 5) **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;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na których jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklamy nie wlicza się: nośników miejskich systemów informacji, tymczasowych nośników reklamowych (takich jak: reklamy remontowo-budowlanej, okolicznościowych związanych z wydarzeniami kulturalno-sportowo-edukacyjno-społecznymi organizowanymi na terenie miasta, mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych oraz potykaczy) oraz nośników reklamy na pojazdach samobieżnych;
- 10) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczana w miejscu wykonywania działalności;

- 11) **słup 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 nie przekraczającej 4,7 m;
- 12) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 13) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

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

Tereny zabudowy mieszanej produkcyjno-usługowej: **P/U42 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym porty morskie i rzeczne, z wyłączeniem:

- a) szpitali i domów opieki społecznej,
- b) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 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 C obszary zabudowy miejskiej	
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
2.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
3.	Motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,1

4.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
5.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
7.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
8.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust.4	MIN. 1
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust.4	MIN. 1
11.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych.	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 1,3	MIN.1
12.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicy Port	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	MIN. 40	MIN. 15
13.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN.1
14.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
15.	Stacje bezobsługowe	-	0	0
16.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	MIN. 2	MIN.1
17.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
18.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MIN. 2	0

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 ust. 4:

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. 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.

5. W przypadku gdy wynik jest ułamkowy należy go zaokrąglić w górę.

§ 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklamowych i szyldów

1. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
 - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
 - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
 - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;
- 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycji do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

2. 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 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) 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;
- 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 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 – P/U4 2** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PORT PÓŁNOCNY IV REJON TERMINAŁA KONTENEROWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1312

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 101,5 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** P/U42 teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. **Funkcje wyłączone:**

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) budynki zamieszkania zbiorowego.

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 ust. 7, 9, 10, 11;

2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m².

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:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna: 90%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: dowolna;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 50 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 40 m,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 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 lub własnego ujęcia;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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) 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: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: 3 obiekty o wartościach kulturowych, będące relikami fortyfikacji nabrzeżnych (2 schrony i elektrownia), oznaczone na rysunku planu – ochronie podlegają bryły budowli.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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:

- 1) dla obszaru „a”, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: 30%;
- 2) dla obszaru „b”, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego jak na rysunku planu: nie dotyczy.

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

- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna straży granicznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2,50 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200;
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się tymczasową eksploatację bursztynu.

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005.

§ 9.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Port Północny IV rejon terminala kontenerowego w mieście Gdańsku w skali 1:2000 (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.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Port Północny I w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIX/1104/09 z dnia 27 sierpnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 134 z dnia 01 października 2009r., poz. 2518);

- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Port Północny II w Gdańsku, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr LI/1529/2002 z dnia 11 lipca 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 64 z dnia 27 września 2002 r., poz. 1468).

§ 11.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Rady Miasta Gdańska z dnia2015 r.



Załącznik nr 2

do Uchwały Nr /..... /15

Rady Miasta Gdańska z dnia2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3

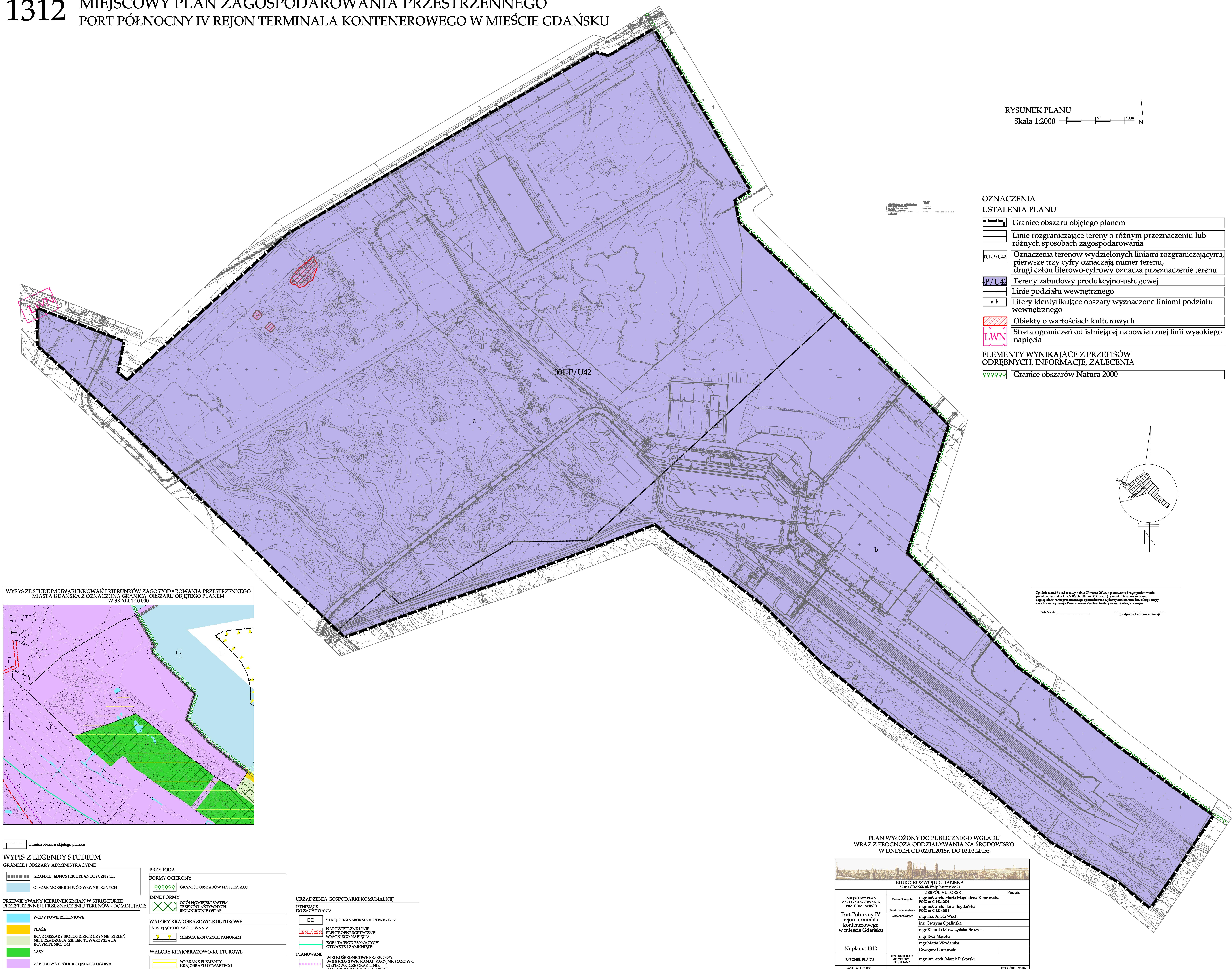
do Uchwały Nr /..... /15

Rady Miasta Gdańska z dnia2015 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.

1312 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PORT PÓŁNOČNY IV REJON TERMINAŁA KONTENEROWEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU



Uzasadnienie
uchwały w sprawie uchwalenia mpzp
Port Północny IV rejon terminala kontenerowego w mieście Gdańsku

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LIII/1200/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 maja 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Port Północny IV rejon terminala kontenerowego w mieście Gdańsku.

Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 101,5 ha, który usytuowany jest w centralnej części Wyspy Stogi i zawiera zabudowę produkcyjno-usługową – istniejący terminal kontenerowy DCT GDANSK SA.

Cele sporządzenia planu

- zmodyfikowanie zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Port Północny I oraz Port Północny II głównie w zakresie wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego przez:

- zwiększenie dotychczasowych możliwości zainwestowania terenu;
- wprowadzenie rozwiązań, stanowiących zachętę dla przyszłych inwestorów, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów oraz przyczynią się do powstania nowych miejsc pracy (szacunkowo zakłada się około 500 miejsc pracy), a co za tym idzie przyczynią się do ożywienia gospodarczego.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – całej wspólnoty samorządowej.

Plan obowiązujący

Cały obszar planu znajduje się w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Port Północny I (Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXIX/1104/09 z dnia 27 sierpnia 2009 roku), który ustalał w granicach planu strefę produkcyjno-usługową P/U42 wraz z urządzeniami transportu wewnętrznego i infrastrukturą nabrzeża morskiego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz budynków zamieszkania zbiorowego);
- Port Północny II (Uchwała Rady Miasta Gdańska nr LI/1529/2002 z dnia 11 lipca 2002 roku), który ustalał w granicach planu strefę 53 – port morski – morski terminal kontenerowy i ro-ro.

Obowiązujący plan miejscowy Port Północny I wymaga przeznaczenia 10% powierzchni terenu inwestycji na powierzchnię biologicznie czynną.

Inwestycja planowana przez DCT GDANSK SA daje szansę na całkowitą przemianę wizualną i jakościową terenu, poprzez zorganizowane zainwestowanie terenu z poszanowaniem specyficznych warunków gruntowo-wodnych, występujących na tym obszarze.

Struktura własności gruntów

Prawie cały teren (ok. 97,8%) jest w użytkowaniu wieczystym Zarządu Morskiego Portu Gdańsk SA, natomiast pozostałe grunty należą do Gminy Miasta Gdańsk i są to działki głównie kolejowe i leśne.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Obecnie obszar planu obejmuje w części tereny niezabudowane, porośnięte zielenią ruderalną, poprzecinane drogami gruntowymi i asfaltowymi. Na fragmentach terenu występuje zieleń leśna, zakrzaczenia i liczne drzewa liściaste i iglaste. W części centralnej został wybudowany pierwszy etap terminala kontenerowego.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Projekt planu utrzymuje dotychczasową funkcję produkcyjno-usługową. Zmiana zapisów nastąpiła w zakresie wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników parkingowych oraz maksymalnej powierzchni, wysokości i intensywności zabudowy.

W obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Port Północny II (uchwalonym w 2002 roku) wskaźnik parkingowy dla placów składowych, hurtowni i magazynów wynosi min. 4,5 miejsca postojowego/1000 m² powierzchni składowej, co korespondowało w tamtym czasie z ustaleniami studium z 2003r. Natomiast w planie zagospodarowania przestrzennego Port Północny I z 2009r., zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, uchwalonym w 2007 roku, wskaźnik ten dla placów składowych, dużych hurtowni powyżej 2000 m² powierzchni składowej i magazynów ustalono na poziomie min. 2 miejsc postojowych/1000m² powierzchni składowej. Analizy sporządzone na etapie sporządzania projektu planu wykazały jednak, iż wskaźnik parkingowy dla funkcji składowej, z uwagi na specyfikę terminala kontenerowego, może zostać obniżony w stosunku do wskaźnika zawartego w SUiKZP na 1,3 m-ca postojowego/1000 m² powierzchni użytkowej.

Projekt planu ustanawia również maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 90% działki objętej inwestycją oraz maksymalną wysokość zabudowy 50 m n.p.m. (40 m dla budynków zgodnie z prawem budowlanym), odpowiadającą zapotrzebowaniu planowanej inwestycji. Natomiast maksymalną intensywność zabudowy ustalono jako dowolną. Ustalenie tak liberalnych parametrów pozwala maksymalnie wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu.

Jednocześnie w projekcie planu nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy. Z uwagi na położenie terenu – jest to fragment większego obszaru o funkcji przemysłowej – oraz z punktu widzenia interesu publicznego nie znaleziono żadnych przyczyn uzasadniających ustalenie w przedmiotowym planie rygorów większych niż wymagają tego przepisy Prawa budowlanego i Ustawy o drogach publicznych. Częściowe zainwestowanie terenu 001-P/U42 nie pozwala na wyznaczenie klarownej linii zabudowy wynikającej z przesłanek kompozycyjnych.

Ustalenia planu dopuszczają lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze całego planu.

Należy dodać, że przy sporządzaniu projektu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym. Wprowadzenie funkcji produkcyjno-usługowej bez ograniczeń, wraz z obniżeniem wskaźnika parkingowego dla placów składowych, dużych hurtowni powyżej 2000 m² powierzchni składowej czy magazynów, zwiększy dotychczasowe możliwości zainwestowania tego terenu. Przełoży się to na ożywienie gospodarcze obszaru, a co za tym idzie powstanie nowych miejsc pracy na terenie opracowania. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a co za tym idzie większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe.

Jednocześnie na podstawie analiz zmniejszono minimalny wskaźnik parkingowy dla placów składowych, dużych hurtowni powyżej 2000 m² powierzchni składowej czy magazynów. Zgodnie ze Studium *w każdym przypadku w planie zagospodarowania przestrzennego mogą być ustalone inne wymogi parkingowe, niż podane w studium, jeżeli będzie to uzasadnione ważną okolicznością lokalną* (SUiKZP, Kierunki, Polityka parkingowa, str. 116).

Obszar objęty opracowaniem jest w pełni uzbrojony w centralnym i wschodnim fragmencie, gdzie istniejąca inwestycja jest wyposażona w sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową oraz elektroenergetyczną.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, ze względu na przemysłowy charakter i nie znane zapotrzebowanie na wodę przyszłych inwestycji dopuszcza się również budowę własnych ujęć. Ścieki komunalne będą musiały być odprowadzane do sieci miejskiej, natomiast ścieki przemysłowe mogą być oczyszczane w indywidualnych oczyszczalniach i zrzucane do kanalizacji sanitarnej lub do wód powierzchniowych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

Projekt planu przewiduje: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, w gaz z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, a w ciepło z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu pociągnie za sobą konieczność całkowitego przekształcenia powierzchni terenu. Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje także nieodwracalne zmiany w faunie i florze analizowanego obszaru. Projekt planu zakłada obniżenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej z minimalnych 10% na 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

Ustalenia omawianego projektu planu uwzględniają wnioski wykonanego na jego potrzeby opracowania ekofizjograficznego oraz są zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Tereny położone w granicach projektu planu zajmują powierzchnię około 101,5 ha gruntów, w części zainwestowanych. Są one prawie w całości w użytkowaniu wieczystym Zarządu Morskiego Portu Gdańsk SA, natomiast głównym inwestorem jest DCT GDAŃSK SA. Plan przeznacza ten teren na funkcje zabudowy produkcyjno-usługowej, umożliwiając realizację inwestycji polegającej na budowie II etapu terminala kontenerowego.

Prognoza skutków finansowych nie wykazała ujemnych skutków finansowych. Jednocześnie na fragmencie terenu ustalono stawkę procentową w wysokości 30% z uwagi na potencjalny wzrost wartości nieruchomości, a co za tym idzie ewentualne wpływy z renty planistycznej do budżetu gminy.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przyjęte rozwiązania programowo-przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.

Studium ustala, iż tereny położone w porcie wewnętrznym i zewnętrznym przeznaczone są pod rozwój funkcji portowych, gospodarki morskiej, transportu morskiego i stanowią jednocześnie **dominantę funkcjonalną Gdańska** (szkic poglądowy nr 7, SUIKZP). W tym rejonie Gdańska zakłada się **intensyfikację** zagospodarowania przemysłowo-składowego oraz:

- rozbudowę potencjału przeładunkowo-składowego,
- rozbudowę potencjału logistyczno-dystrybucyjnego. (str. 79, 95 i 96, SUIKZP)

Dlatego planowana przez DCT SA inwestycja rozbudowy terminala kontenerowego jest zgodna z polityką miejską.

Studium ustala w granicach objętych planem teren zabudowy produkcyjno-usługowej, wzdłuż północno-wschodniej granicy przebiega granica obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka. W zachodnim fragmencie przebiega strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia. Wszystkie wymienione elementy są uwzględnione w projekcie planu.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Analiza dokumentów wykazała, że nie ma potrzeby występowania z wnioskiem o przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wyłożony został do publicznego wglądu w dniach 02.01-02.02 2015 roku w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska. W dniu 20 stycznia 2015 roku odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. W ustawowym terminie 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, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Ilona Bogdańska
(nr POIU G-321/2014)

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Aneta Woch

inż. Grażyna Opalińska

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

mgr Ewa Mączka

mgr Maria Włodarska

Grzegorz Karbowski