

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie rejon ośrodka AZS 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)

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 **Górki Zachodnie rejon ośrodka AZS w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 1428) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 5,6 ha, położony w jednostce urbanistycznej Krakowiec Górki Zachodnie, w sąsiedztwie ujścia Wisły Śmiałej i użytku ekologicznego Zielone Wyspy na Wiśle Śmiałej, ograniczony ulicą Stogi, wodami Wisły Śmiałej wraz z rozlewiskami.

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

- 4) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza; Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 5) **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 zamkniętym;
- 6) **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;
- 7) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 8) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;

- 9) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu – terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) – ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 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) **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 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;
- 15) **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.

1. Zabudowa usługowa:

1) 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:

L p.	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	obszar całego miasta
1	2	3	6	7
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	Min. 0,9	min. 3

3.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,1
4.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
5.	Motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
7.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
8.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	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. 5	min.1
10.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5	min.4
11.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m ² pow. składowej	Min. 2	min. 1
12.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	min. 1
13.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	Min. 2	min. 0,2
14.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	min. 2
15.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	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 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. 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. W przypadku gdy wynik jest ułamkowy należy go zaokrąglić w górę.

§ 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;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

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 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.

4. 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;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 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. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
- 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.

§ 7.

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.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001 – U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRKI ZACHODNIE REJON OŚRODKA AZS W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1428

1. **Numer terenu:** 001.
2. **Powierzchnia terenu:** 5,6 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** U33 teren zabudowy usługowej: usługi sportu, edukacji, handlu, turystyki i rekreacji, w tym mariny wraz z obsługą z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.
4. **Funkcje wyłączone:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejące zagospodarowanie i funkcja letniskowa – domy letniskowe.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11;
 - 2) pierzeje eksponowane od strony pomostów i miejsc cumowniczych, jak na rysunku planu – wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.;
 - 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem nośników reklam;
 - 5) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
 - 6) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
 - 7) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m²;
 - 8) zakaz lokalizacji nośników reklam na tle zieleni oraz na tle wód.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 30%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na obszarze OSTAB: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- b) na pozostałym obszarze: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 21 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: 19 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Stogi (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 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: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenu położona jest w obszarze Natura 2000 Ostoja w Ujściu Wisły PLH 220044, jak na rysunku planu;
- 2) część terenu położona jest w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu;
- 4) w przypadku wycinki drzew należy posadzić na terenie 001-U33 1 nowe nasadzenie za 1 wycięte drzewo;

- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 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) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) dopuszcza się stację paliw dla jednostek pływających;
 - 2) 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;
 - 3) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.
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) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych, jak na rysunku planu.

§ 9.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Górki Zachodnie rejon ośrodka AZS 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 Górki Zachodnie – rejon ujścia Wisły Śmiałej część północna w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIX/1327/05 z dnia 30 czerwca 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97 z dnia 14 października 2005r., poz. 2021).

§ 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.

Uzasadnienie
uchwały w sprawie uchwalenia mpzp
Górki Zachodnie rejon ośrodka AZS w mieście Gdańsku

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LVI/1306/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie rejon ośrodka AZS w mieście Gdańsku.

Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,6 ha, który usytuowany jest w północno-wschodniej części Wyspy Stogi, w bezpośrednim sąsiedztwie ujścia Wisły Śmiałej do wód Zatoki Gdańskiej i zawiera zabudowę usługowo-rekreacyjną – istniejący AZS Centralny Ośrodek Sportu Akademickiego oraz Narodowe Centrum Żeglarstwa.

Cele sporządzenia planu

- zmodyfikowanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie – rejon ujścia Wisły Śmiałej część północna w zakresie parametrów urbanistycznych;
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu

Poprawa ładu przestrzennego i zaspokajanie, w jak największej mierze, potrzeb społeczności miasta i regionu oraz turystów przez:

- zwiększenie dotychczasowych możliwości zainwestowania terenu;
- umożliwienie realizacji całorocznego ośrodka sportowo-rekreacyjnego,
- wzmocnienie wizerunku miasta jako obszaru związanego z dziedzictwem kultury morskiej.

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

Inwestycja planowana przez Centralny Ośrodek Sportu Akademickiego daje szansę na wykorzystywanie potencjału terenu przez cały rok, a nie tylko w sezonie letnim, jak miało to miejsce do tej pory. Nowe zagospodarowanie daje szansę na przemianę wizualną i jakościową terenu z poszanowaniem specyficznych warunków gruntowo-wodnych i zachowaniem walorów krajobrazowych występujących w tym obszarze.

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.

Plan obowiązujący

Cały obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Zachodnie – rejon ujścia Wisły Śmiałej część północna (Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXXIX/1327/05 z dnia 30 czerwca 2005 roku), który ustalał strefę US – teren sportu i rekreacji – mariny jachtowe wraz z obsługą oraz dopuszczeniem stacji paliw dla jednostek pływających, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m². Na całym terenie ustalono niskie parametry zabudowy (tj. max. powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni terenu, max. dopuszczona intensywność zabudowy 0,3, min. procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%), które wykluczają możliwość rozwoju tego obszaru. W zachodniej części obszaru ustalono tereny

Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB oraz zieleni do zachowania i pielęgnacji

Struktura własności gruntów

Znacząca część terenu (ok. 88,8%) jest w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa (AZS Zarząd Główny z siedzibą w Warszawie oraz Akademicki Klub Morski Akademickiego Związku Sportowego w Gdańsku). Ok. 8,2% jest własnością Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu w Gdańsku z przeznaczeniem na Narodowe Centrum Żeglarstwa. Pozostałe grunty są własnością Skarbu Państwa oraz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Południowo-wschodnia część obszaru jest w pełni zainwestowana. We wschodniej części terenu objętego granicami planu swoją siedzibę ma Narodowe Centrum Żeglarstwa. W centralnej części znajdują się zabudowania Centralnego Ośrodka Sportu Akademickiego – hangar do przechowywania jachtów na zimę, hotel wraz z centrum konferencyjnym oraz obiekt gastronomiczny. Pozostała część terenu posiada zagospodarowanie rekreacyjne – boiska sportowe o różnej nawierzchni (asfalt, tartan, piasek plażowy), plac zabaw dla dzieci oraz zieleni urządzona. Południowa i zachodnia część analizowanego terenu porośnięta jest licznymi, wysokimi drzewami, wśród których znajdują się fundamenty po domach letniskowych. Ostatnich 6 takich obiektów znajduje się w północno-zachodniej części opracowania.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Projekt planu przeznacza teren pod funkcję usługową z zawężeniem do usług sportu, edukacji, handlu, turystyki i rekreacji, w tym pod mariny wraz z obsługą z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m². Dopuszczono natomiast istniejące zagospodarowanie i funkcję letniskową w postaci domów letniskowych. Nastąpiło zwiększenie wskaźników i parametrów urbanistycznych: maksymalnej powierzchni, wysokości i intensywności zabudowy oraz obniżenie wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, w celu umożliwienia rozwoju tego terenu.

Projekt planu ustanawia maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30% działki objętej inwestycją oraz maksymalną wysokość zabudowy 21 m n.p.m. (19 m dla budynków zgodnie z prawem budowlanym), odpowiadającą zapotrzebowaniu planowanej inwestycji. Natomiast maksymalną intensywność zabudowy ustalono na poziomie 0,4 ze względu na potrzebę utrzymania rekreacyjnego charakteru terenu objętego granicami planu.

W projekcie planu wyznaczono obszar wchodzący w Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB, na którym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją. Na pozostałym terenie wskaźnik ten ustalono na poziomie 30%. Ma to na celu podniesienie walorów krajobrazowych tego obszaru. W celu utrzymania semileśnego charakteru obszaru (częściowo zadrzewionego) wprowadzono zapis, który nakazuje nasadzenie 1 drzewa w przypadku wycinki 1 drzewa.

Jednocześnie w projekcie planu wyznaczono obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w celu ochrony istniejącego drzewostanu i pasa szuwarów biegnącego wzdłuż zachodniej granicy planu. Wzdłuż zachodniej, południowej i wschodniej granicy projektu planu biegnie granica obszaru Natura 2000 Ostoja w Ujściu Wisły PLH 220044. Granica ta została wyznaczona na podstawie danych otrzymanych od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i jest uszczegółowionym zapisem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo wprowadzono zapisy mające na celu ochronę rekreacyjnego charakteru ośrodka, np. zapis dotyczący dopuszczalnego poziomu hałasu.

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. Złagodzenie ograniczeń funkcyjnych oraz podniesienie parametrów urbanistycznych zwiększy dotychczasowe możliwości zainwestowania tego terenu i umożliwi realizację całorocznego ośrodka sportowo-rekreacyjnego.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z ulicy Stogi poza granicami planu jak w stanie istniejącym.

Teren jest zaopatrywany w wodę z wodociągu miejskiego, a ścieki sanitarne są odprowadzane do oczyszczalni Wschód poprzez przepompownię ścieków przy ul. Stogi. Wody opadowe odpływają w kierunku Wisły Śmiałej lub są zagospodarowane na terenie. Planuje się utrzymanie sposobu zaopatrywania w wodę pitną i odprowadzania ścieków. Teren planu jest nieobwałowany i zidentyfikowany jest w studium terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią. W korycie Wisły Śmiałej nie występują praktycznie przepływy rzeczne, poziom wody zależy od stanów morza, więc zainwestowanie nie utrudni ochrony przed powodzią. Na obszarze opracowania dopuszcza się funkcje związane z ogólnie rozumianą turystyką morską, a więc z natury narażone na pozytywny i negatywny wpływ morza. W zapisach planu zawarto zapis o zastosowaniu rozwiązań technicznych zabezpieczających budynki przed zalaniem do +2,5 m n.p.m.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje likwidację części powierzchni biologicznie czynnej oraz zmiany krajobrazowe, ale nadal teren zachowa charakter obszaru umiarkowanie zagospodarowanego o dominującej funkcji rekreacyjnej. W projekcie planu zawarto ustalenia mające na celu ochronę najcenniejszej roślinności (zieleń do wprowadzenia lub utrzymania).

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”.

Analizując położenie poszczególnych obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz zapisy ustaleń projektu planu prognozuje się, że realizacja jego ustaleń nie będzie na nie oddziaływać oraz nie wpłynie na ich integralność.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Tereny położone w granicach planu zajmują powierzchnię około 5,6 ha gruntów głównie prywatnych, w większości zainwestowanych. Projekt planu przeznacza ten teren na funkcję zabudowy usługowej oraz umożliwia realizację całorocznego ośrodka sportowo-rekreacyjnego. Dla całego terenu ustalono stawkę procentową w wysokości 30% z uwagi na potencjalny wzrost wartości nieruchomości, co może generować ewentualne wpływy z opłaty planistycznej do budżetu Gminy.

Prognoza skutków finansowych nie wykazała ujemnych skutków finansowych dla Gminy.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Studium ustala, iż tereny położone w granicach objętych planem przeznaczone są pod rozwój funkcji usługowych przy jednoczesnym założeniu **rozwoju infrastruktury dla sportów wodnych** (str. 96, SUIKZP) na tym terenie.

Dlatego planowana przez AZS COSA inwestycja rozbudowy ośrodka sportowego jest zgodna z polityką miejską.

W zachodnim fragmencie znajduje się strefa Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB oraz strefa elementów krajobrazu otwartego. Wszystkie wymienione elementy są uwzględnione w projekcie planu.

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.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wyłożony został do publicznego wglądu w dniach 01.04-30.04 2015 roku w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska. W dniu 15 kwietnia 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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Aneta Woch

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

mgr Maria Włodarska

Grzegorz Karbowski