

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej i Przeglalińskiej 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 Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej i Przeglalińskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2414) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar usytuowany w południowej części Wyspy Sobieszewskiej. Granice opracowania obejmują obszar ograniczony:

- od północy i zachodu przebiegiem ulicy Kempingowej,
- od wschodu terenem schroniska Św. Brata Alberta,
- od południa przebiegiem ulicy Przeglalińskiej.

§ 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) zabudowa zagrodowa - zespół budynków związanych z produkcją rolną, składający się z jednego budynku mieszkalnego jedno- lub dwumieszkaniowego i co najmniej jednego budynku inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania płodów rolnych wyprodukowanych we własnym gospodarstwie;
- 3) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 4) 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;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) 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;

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 zamkniętym.

8) dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

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

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

9) 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.

10) Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z 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;

11) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі naturalne, kanały, rowy i drenaże;

12) 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;

13) 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;

14) 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 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;

- 15) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 16) 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;
- 17) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 18) 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 mieszkaniowa:

- 1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. 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. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

5. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) KX wydzielone ciągi : piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;

6. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 5 pkt. 1 i 2, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4.

1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.
4. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

§ 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	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
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.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
11.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	min. 50	min. 10
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty	100 m ² pow.	min. 3	min. 1

	powyżej 200m ² pow. użytkowej	użytkowej		
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
17.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 12	min. 3
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
19.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
20.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
21.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
22.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m ² pow. terenu		min. 12
23.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
24.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej	min. 8
25.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
26.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
27.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
28.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
29.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
30.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1
31.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
32.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 2
33.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 5	min. 4
34.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)		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 ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
-----	---	---

1.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	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 domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. 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;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych;
- 4) nośników reklam na wszystkich elewacjach chronionych budynków o wartościach kulturowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m²:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50

- 2) 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 wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

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 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;
- 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;
- 6) dla budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m².

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001** – **M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2414

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 4.42 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **M/U31** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 1 i usługową, o której mowa w §3 ust. 3 pkt 1 bez ustalania proporcji.
4. Funkcje wyłączone:
 obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:
 zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem rozbudowy oraz uzupełnienia o obiekty związane z prowadzoną działalnością rolniczą.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
 - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
 - 3) dopuszcza się wolnostojące słupy ogłoszeniowo - reklamowe.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4.0 m od linii rozgraniczających ulicy Kempingowej (002-KD80) i ulicy Przegalińskiej (poza granicami 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: 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 0.7;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 11.0 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 10.0 m,

- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: dowolne;
 - 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit. b.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- dowolne.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kempingowej (002-KD80), od ulicy Przegalińskiej (poza granicami planu) z ciągu pieszo –jezdnego 003- KX, z ciągu pieszo - jezdni 004-KX;
 - 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją dla samochodów osobowych i 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 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:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
 - b) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Przegalina (łącznie z Sobieszewską Pastwą);
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) zachowanie i ochrona historycznej struktury przestrzennej,
 - b) ograniczenie wielkości rzutów poszczególnych obiektów mieszkalnych jedno- lub dwurodzinnych do 160m², trzy lub czterorodzinnych do 250m²,
 - c) proporcje rzutów budynków 1:1.5 - 1:2.5;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego,
 - b) budynki o wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu:
 - budynek mieszkalny, położony przy ul. Kempingowej 2 – ochronie podlega charakter budynku (bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, materiał/kolorystyka),
 - budynek mieszkalny oraz 2 budynki gospodarcze, położone przy ul. Przegalińskiej 129 – ochronie podlega charakter budynku (bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, materiał/kolorystyka) oraz detal architektoniczny,
 - budynek mieszkalny, położony przy ul. Przegalińskiej 131 – ochronie podlega charakter budynku (bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, materiał/kolorystyka) oraz detal architektoniczny.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ciąg drzew rosnący wzdłuż granic działek nr 59 i nr 60 oraz wzdłuż rowu melioracyjnego stanowią ciąg łączący OSTAB - jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna ochrona zgrupowania drzew i roślinności rosnącej wzdłuż rowów melioracyjnych;
 - 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie dotyczy.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :
- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.
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) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) utrzymanie funkcji systemu odwadniającego teren;
 - 2) zakaz podpiwniczeń.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- wysoki poziom wód gruntowych.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002** – **KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2414

1. Numer terenu: 002.
2. Powierzchnia terenu: 0.51 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy:
KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Kempingowej.
4. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8.5m do 43.0m;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodnik.
5. Powiązania z układem zewnętrznym:

poprzez skrzyżowanie z ulicą Przeglalińską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Uzdrowską (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
 - b) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Przegalina (łącznie z Sobieszewską Pastwą);
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) maksymalne zachowanie drzew rosnących wzdłuż ulicy, dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
 - 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu. Wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację.
8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:
- nie ustala się.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe:
 - a) zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) dopuszcza się wolnostojące słupy ogłoszeniowo – reklamowe,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach z wyłączeniem obiektów wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
11. Stawka procentowa:
- 30%.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- nie dotyczy.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- nie ustala się.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003** – **KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2414

1. Numer terenu: 003.
2. Powierzchnia terenu: 0.11 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **KX** teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.
4. Funkcje wyłączone:
nie ustala się.
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 ust. 7,11;
 - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
 - 6) inne gabaryty obiektów: nie dotyczy;
 - 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
 - 8) kształt dachu: nie dotyczy.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
dowolne.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: od ulicy Kempingowej (002-KD80);
 - 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 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:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,

- b) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu rualistycznego wsi Przegalina (łącznie z Sobieszewską Pastwą);
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
stosuje się zasady ogólne.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zieleń: dopuszcza się.
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) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
nie dotyczy.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
nie ustala się.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004** – **KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2414

1. Numer terenu: 004.
2. Powierzchnia terenu: 0.16 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **KX** teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.
4. Funkcje wyłączone:
nie ustala się.
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 ust. 7,11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: nie dotyczy;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Przeglasińskiej (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 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:
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
 - b) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu rualistycznego wsi Przegalina (łącznie z Sobieszewską Pastwą);
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

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) strefa ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

nie dotyczy.

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

nie ustala się.

§ 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej i Przeglasińskiej 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).

§ 13.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XV/483/99 z dnia 28.10.1999r., Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 3, poz. 6).

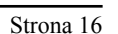
§ 14.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

i Przegalińskiej w mieście Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r. w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy

Kempingowej i Przegalińskiej w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej i Przegalińskiej w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2015r. do 30.04.2015r. W ustawowym terminie, tj. do 15.05.2015r., do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonych do publicznego wglądu, nie wpłynęły żadne pisma z uwagami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa

Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej

i Przeglasińskiej w mieście Gdańsku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

- 1) **karta terenu nr 002-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Kempingowej o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem- długość ok. 410 m
- 2) **karta terenu nr 003-KX**, teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdni, z uzbrojeniem- długość ok. 125 m
- 3) **karta terenu nr 004-KX**, teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdni, z uzbrojeniem- długość ok. 170 m

W skład uzbrojenia dróg wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej (uwarunkowaniem zewnętrznym jest realizacja odcinka sieci o długości ok. 1,7 km oraz przepompowni ścieków),
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Uzasadnienie

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LV/1234/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 2 czerwca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej i Przegalińskiej w mieście Gdańsku.

Położenie

Obszar objęty niniejszą uchwałą usytuowany jest w południowej części Wyspy Sobieszewskiej. Granice opracowania obejmują obszar ograniczony od północy i zachodu przebiegiem ulicy Kempingowej, od wschodu terenem schroniska Św. Brata Alberta i od południa przebiegiem ulicy Przegalińskiej.

Cele sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu jest korekta linii rozgraniczających ulicy Kempingowej, głównie w rejonie jej skrzyżowania z ulicą Przegalińską, oraz uporządkowanie i uszczegółowienie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej w mieście Gdańsku dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Spodziewane efekty realizacji planu

Przebieg ulicy Kempingowej w rejonie skrzyżowania z ulicą Przegalińską zaprojektowano w taki sposób aby dzięki uwolnieniu części terenu z rezerwacji pod drogę uniknąć konieczności wyburzenia istniejącej zabudowy gospodarczej (na prywatnej posesji) oraz zwiększyć odległość planowanej jezdni od istniejącego budynku mieszkalnego (ul. Kempingowa 2). Analizie poddany został również przebieg ulicy pod kątem ochrony jak największej liczby drzew – zaplanowany przebieg ulicy Kempingowej w rejonie skrzyżowania z ulicą Przegalińską umożliwia zachowanie 6 drzew wskazanych jako najcenniejsze w tym rejonie.

Wprowadzone w planie rozwiązania dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym zwiększenie intensywności zabudowy i zalecany podział na działki, stanowią zachętę dla przyszłych inwestorów, oraz pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów.

Plan obowiązujący

Dla całego tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XV/483/99 z dnia 28.10.1999r., Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 3, poz. 6). W projekcie planu zmniejszono pas drogowy ulicy Kempingowej (przy zachowaniu parametrów jak dla ulicy dojazdowej) oraz zwiększono możliwości inwestycyjne terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej objętego ustaleniami planu.

Struktura własności gruntów

Większość terenu opracowania stanowi własność prywatną. Część przebiegu ulicy Kempingowej, pojedyncza działka w części południowej oraz wschodni fragment opracowania to tereny własności Gminy Miasta Gdańsk.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar planu obejmuje zabudowę zagrodową i mieszkaniową położone wzdłuż ulicy Przegalińskiej. Zabudowa zagrodowa złożona jest z budynków mieszkalnych z towarzyszącą zabudową gospodarczą. W części zachodniej opracowania usytuowany jest budynek mieszkalny w trakcie budowy, pozostałą część opracowania stanowią tereny upraw polowych i zieleni poprzecinane rowami melioracyjnymi. Za wschodnią granicą opracowania położone jest schronisko Św. Brata Alberta, poza zachodnią granicą zagrody rolnicze położone wzdłuż ulicy Kempingowej, po stronie północnej teren upraw polowych, zaś po południowej stronie ulica Przegalińska biegnąca po wale przeciwpowodziowym Martwej Wisły.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Projekt planu kontynuuje ustalenia planu obowiązującego w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W planie zwiększono parametry urbanistyczne dla tego terenu, co pozwoli na intensywniejsze wykorzystanie tych terenów oraz zwiększy ich atrakcyjność dla inwestorów, co może przełożyć się na ożywienie gospodarcze tych dotychczas słabo użytkowanych terenów, zaś nowa zabudowa wpłynie korzystnie na krajobraz tego rejonu.

W części północnej i zachodniej przebiega ulica Kempingowa, która w rejonie skrzyżowania z ulicą Przegalińską została zawężona celem ochrony istniejącej prywatnej zabudowy gospodarczej oraz ochrony cennych drzew wskazanych do ochrony na rysunku planu. Odsunięcie ulicy od istniejącego budynku mieszkalnego przyczyni się również do poprawy warunków zamieszkania właścicieli tego budynku.

W części centralnej i wschodniej terenu opracowania wyznaczono ciągi pieszo-jezdne dzięki którym zostanie ułatwiony dostęp do działek położonych w drugiej linii zabudowy od ulicy Kempingowej. Przebieg wyznaczonych ciągów pieszo-jezdnym ułatwi również przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Projekt planu przewiduje obsługę komunikacyjną terenów istniejącą ulicą zbiorczą – ulica Przegalińska oraz poprzez teren wydzielonej ulicy dojazdowej – ulica Kempingowa.

Zaopatrzenie w wodę - wzdłuż wału przeciwpowodziowego poza strefą 50 m przebiega wodociąg Dn90. Woda jest dostarczana z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego (z ujęcia Lipce). Ujęcia w Świbnie i Sobieszewie są wyłączone i aktualnie mają status ujęć rezerwowych.

Odprowadzenie ścieków komunalnych - obszar opracowania usytuowany jest poza granicą aktualnej aglomeracji jednak w granicach aglomeracji docelowej. Dopuszczone zostało czasowe stosowanie zbiorników bezodpływowych. Uzbrojenie wymaga budowy ok. 2,2 km sieci i 2 ps. Konfiguracja terenu wymaga budowy kanalizacji opartej o system tłoczny. Aktualnie trwają prace nad dokumentacją projektową.

Odprowadzenie wód opadowych - obszar planu jest odwadniany mechanicznie (polder wyspy sobieszewskiej, przepompownia melioracyjna Sobieszewo ul. Przegalińska, Kanałowa). Polder ma charakter rolniczy dlatego w okresach wegetacji roślin i w okresie zimowym utrzymywany jest wysoki poziom wód gruntowych.

Ul. Przegalińska biegnie po koronie wału przeciwpowodziowego, a z ustawy Prawo wodne wynika 50-metrowa strefa zakazu robót budowlanych od wału przeciwpowodziowego oraz nienaruszalność wału, istnieje możliwość uzyskania odstępstwa od obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

Zaopatrzenie w gaz - obszar planu znajduje się poza zasięgiem sieci gazowej zasilającej istniejące zainwestowanie.

Zaopatrzenie w ciepło - obszar planu znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej. Zaleca się zaopatrzenie ze źródeł lokalnych.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja ustaleń projektu planu nie przyczyni się do powstania nowych źródeł zanieczyszczeń gruntów powierzchniowych, wód gruntowych, czy powietrza. Nie będzie też źródłem nowych pól elektromagnetycznych. Okresowe oddziaływania będą wynikały z procesów związanych z posadowieniem budynków i infrastruktury technicznej, które są typowe dla procesów urbanizacji. W projekcie planu zawarto ustalenia mające na celu minimalizację ewentualnych negatywnych oddziaływań (np. maksymalną ochronę zgrupowania drzew i roślinności rosnącej wzdłuż rowów melioracyjnych, ciąg drzew rosnący wzdłuż granic działek nr 59 i nr 60 oraz wzdłuż rowu melioracyjnego stanowi ciąg łączący OSTAB itp.).

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Skutkiem ekonomicznym uchwalenia planu jest wykup 0,20 ha gruntów prywatnych pod budowę ulicy Kempingowej, jest to kontynuacja skutków obowiązującego mpzp i wykup 0,05 ha gruntów prywatnych przeznaczonych pod ciąg pieszo-jezdny.

0,02 ha gruntów gminnych uwolniono z rezerwy terenu pod ulicę Kempingową.

Natomiast dla terenu 001-M/U31 o łącznej powierzchni 4,42 ha (w tym ok. 1 ha gruntów gminnych), ustalenia projektu planu określiły stawkę opłaty planistycznej na poziomie 30% - zgodnie z art. 36, ust. 4 w/w ustawy. Wynika to z podwyższenia parametrów zabudowy w stosunku do planu obowiązującego.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Obszar opracowania na rysunku studium wskazano jako teren o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

W związku z zasadą doprecyzowywania rysunku SUIKZP, możliwe było również ustalenie na części obszaru objętego granicami planu (teren 002-KD80) ulicy dojazdowej, mimo że na rysunku studium pokazano dominujące przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe.

Jednakże należy zaznaczyć, że generalna zasada dotycząca uwzględnienia ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu jakim jest SUIKZP została w planie zachowana, zaś Rada Miasta Gdańska - przewidując takie sytuacje - wprowadziła we wstępie do SUIKZP (str.6) zapisy, które upoważniają do takich działań na etapie mpzp, a tym samym określiła zakres obligatoryjności SUIKZP, w tym jego rysunku.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają polityki przestrzennej miasta Gdańska, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, uchwalonym uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

W ramach prac nad planem nie było konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska - rejon skrzyżowania ulicy Kempingowej i Przeglasińskiej w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2015r. do 30.04.2015r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w dniu 27.04.2015r. o godz. 17.00 nikt (poza projektantami planu) nie przybył. W ustawowym terminie, tj. do 15.05.2015r., do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonych do publicznego wglądu, nie wpłynęły żadne pisma z uwagami.

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. Katarzyna Rosiak

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Aneta Woch

mgr inż. Klaudia Moszczyńska - Brożyna

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Maria Włodarska

Grzegorz Karbowski