

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole
w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsk z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0513) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar usytuowany we wschodniej części Letnicy. Granice opracowania obejmują obszar ograniczony:

- od północy ulicą Marynarki Polskiej w rejonie skrzyżowania z Trasą Sucharskiego,
- od wschodu przebiegiem Trasy Sucharskiego,
- od południa i zachodu terenami zabudowy produkcyjno-usługowej.

§ 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) 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;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) 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.

- 5) 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.
- 6) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 7) 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. potykaçy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 8) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 9) 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;
- 10) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 11) powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Tereny zabudowy mieszanej produkcyjno-usługowej;

1) **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.

2. Tereny komunikacji:

- 1) **KD81 tereny ulic lokalnych;**
- 2) **KD83 tereny ulic głównych, ulic głównych przyspieszonych;**
- 3) **KDW tereny dróg wewnętrznych;**

3. Na terenach transportu drogowego: KD81, KD83 i KDW 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.	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.	Kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 12	min. 3
12.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
13.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
14.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
15.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
16.	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
17.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło na najliczniejszej zmianie	100 zatrudnionych	min. 40	min. 15
18.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1

19.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
20.	Stacje bezobsługowe	-	0	0
21.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	min. 2	min. 1
22.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 5	min. 2
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
24.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 2
25.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 5	min. 4
26.	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 ustępu 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 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 świecącą 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 budynków wpisanych do rejestru zabytków i 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
L	70
G	120

- 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 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 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 oraz pkt 7 lit. a i b;
- 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 7 lit. b;
- 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 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 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 wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m²
- 7) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m oraz budynków magazynowych i produkcyjnych:
- a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
- b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-P/U42** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0513

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 2.53 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **P/U42** tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.
4. Funkcje wyłączone:
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
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) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;

- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania ul. Marynarki Polskiej (poza granicami planu) z tzw. Trasą Sucharskiego (003-KD83) oraz ul. Wielopole (004-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących przesłaniających ekspozycję zespołu zabytkowego na terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” - jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4.0 m od linii rozgraniczających ulic Wielopole (004-KD81) i tzw. Trasy Sucharskiego (003-KD83), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: dowolna;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 40.0 m, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c,
 - c) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” - jak na rysunku planu - 20.0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budowli: dowolna,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wielopole (004-KD81), 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;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) 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: zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy o wartościach kulturowych;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: zespół budynków o wartościach kulturowych dawnej nasycalni podkładów kolejowych (hale wraz z kominem oraz budynek administracyjny przy ul. Wielopole 6A) - oznaczone na rysunku planu - ochronie podlegają: historyczna forma brył, materiał i kompozycja elewacji, detal architektoniczny, oraz historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej.
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:
- 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 4) zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2.5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
 - 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200;
 - 3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Marynarki Polskiej;
 - 4) cały obszar zagrożony powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

5) dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-P/U42** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0513

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 3.92 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) w strefie ograniczeń nośników reklam jak na rysunku planu, od skrzyżowania ul. Marynarki Polskiej (poza granicami planu) z tzw. Trasą Sucharskiego (003-KD83) oraz ul. Wielopole (004-KD81)- zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4.0 m od linii rozgraniczających ulicy Wielopole (004-KD81), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: dowolna;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 40.0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budowli: dowolna,

- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: dowolne;
 - 8) kształt dachu: dowolny.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki: dowolna;
 - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolna.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Wielopole (004-KD81), od drogi wewnętrznej 005-KDW (i 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 kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) 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:
- 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: 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) zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) na terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” - jak na rysunku planu - całkowite dopuszczalne obciążenia powierzchniowe od płaskich posadowień bezpośrednich (przyszłych konstrukcji w obszarze oddziaływania tunelu pod Martwą Wisłą) nie mogą przekroczyć 100 kN/m^2 z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku konieczności budowy konstrukcji z zastosowaniem innego rodzaju posadowienia lub o wyższym obciążeniu w tej strefie, należy przeprowadzić analizy statyczne, które zbadają ich oddziaływanie na tunel pod Martwą Wisłą i wykażą, że nowe warunki obciążenia nie mają wpływu na konstrukcję tunelu;
- 3) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej $+2.5 \text{ m n.p.m.}$ w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200;
- 5) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Marynarki Polskiej;
- 6) cały obszar zagrożony powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym $0,2\%$.

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 $+ 1.25 \text{ m n.p.m.}$;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-KD83** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0513

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0.09 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy:

KD83 - teren ulicy głównej przyspieszonej – fragment tzw. Trasy Sucharskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 31.0 m;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13 pkt. 3;
- 3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

zgodnie z ust. 13 pkt. 3.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

stosuje się zasady ogólne.

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) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklam, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 3;
- 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 istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia (poza granicami terenu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2.5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200;
- 3) teren stanowi integralną część pasa drogowego tzw. Trasy Sucharskiego (poza granicami planu) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Trasa Sucharskiego powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez węzeł z tzw. Południową obwodnicą miasta Gdańska (poza granicami planu);
- 4) cały obszar zagrożony powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

14. 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) powierzchnie nie przeznaczone do ruchu zaleca się przeznaczyć pod zieleń.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0513

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0.38 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy:

KD81 - teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Wielopole.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11.7 m do 35.0 m;
- 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 Marynarki Polskiej (poza granicami planu) oraz z tzw. Trasą Sucharskiego (003-KD83).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

stosuje się zasady ogólne.

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) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo – reklamowe,
 - c) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu od skrzyżowania ul. Marynarki Polskiej (poza granicami planu) z tzw. Trasą Sucharskiego 003-KD83) - zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3,
 - d) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących przesłaniających ekspozycję zespołu zabytkowego na terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” - jak na rysunku planu;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 3;
- 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) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić

ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2.5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200;
- 3) cały obszar zagrożony powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

14. 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) powierzchnie nie przeznaczone do ruchu zaleca się przeznaczyć pod zieleń.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-KDW** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0513

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0.17 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy:

KDW - teren dróg wewnętrznej- fragment ulicy wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 14.3 m;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

zgodnie z ust. 13.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

stosuje się zasady ogólne.

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

- b) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo – reklamowe;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 3;
 - 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) teren położony w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 3) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do rzędnej +2.5 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza;
 - 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200;
 - 3) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy wewnętrznej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem w ramach wyposażenia minimalnego. Ulica powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Wielopole (004-KD81);
 - 4) cały obszar zagrożony powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej + 1.25 m n.p.m.;
 - 2) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 13.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole 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).

§ 14.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Młyniska-Letnica w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XLV/1378/2002 z dnia 21.02.2002r., Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 27, poz. 658).

§ 15.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

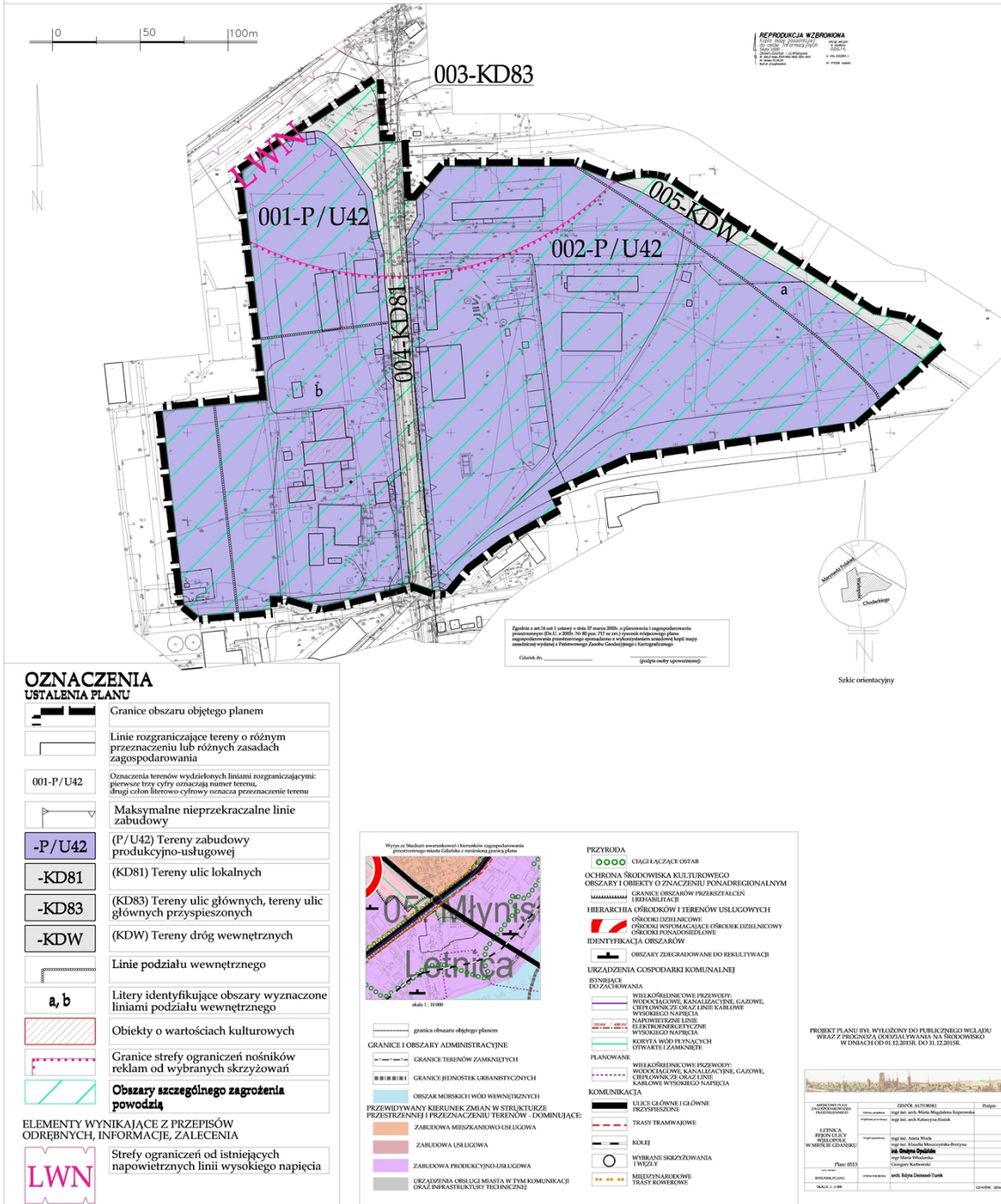
Bogdan Oleszek

z dnia.....2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy
Wielopole w mieście Gdańsku

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Letnica rejon ulicy Wielopole w mieście Gdańsku
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0513

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy
Wielopole w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole w mieście Gdańsku wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia 2015 roku do 31 sierpnia 2015 roku, oraz od 1 grudnia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Po pierwszym wyłożeniu w ustawowym terminie do projektu planu pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. (data wpływu 26.08.2015 r.) firma POLLYTAG S.A., ul. Wielopole 6, 80-556 Gdańsk, złożyła następujące uwagi:

- 1) na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 001-P/U42 zgodnie z definicją przeznaczenia terenu wykluczono: szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i w §8 ust. 4 obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W obowiązującym planie miejscowym nie zostały zapisane ograniczenia co do funkcji usługowych, dodatkowo dla terenu tego dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą zapisy w projekcie planu wg składającego uwagę znacznie ograniczą możliwości funkcjonalne tego terenu dlatego wnioskuje o przywrócenie pierwotnych zapisów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Istotą wprowadzenia funkcji z zakresu strefy P/U42 czyli przemysłu jest lokalizowanie na tym terenie wszelkiej działalności z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów. Wskazane funkcje wiążą się ze znacznym stopniem uciążliwości związanej m. in. z dużymi przewozami, emisją hałasu itp. zaś szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży są funkcjami chronionymi akustycznie, dla których określone są dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Funkcje te w planie zostały wykluczone ponieważ ich realizacja ograniczyłaby możliwości inwestycyjne terenu objętego projektem planu jak i terenów przyległych.

Ustawodawca w art. 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) stanowi, że w planie miejscowym określa się m. in. granice terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, a w art. 10 ust. 2 pkt 8 tej ustawy zobowiązuje do określenia obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy – przepisy te tworzą zintegrowaną regulację prawną lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w aktach planistycznych gminy. Stosownie zatem do przepisów art. 15 ust. 3 pkt 4 i art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest możliwa tylko wówczas, gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostaną granice terenów pod budowę takich obiektów. W obowiązującym planie takie granice nie zostały wyznaczone więc lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego nie jest i nie była możliwa. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska teren objęty projektem planu nie znajduje się w granicach obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Analiza zapisów projektu planu wykazała możliwość uwzględnienia uwagi w części dotyczącej dopuszczenia funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Uwaga uwzględniona

- 2) Plan w §8 ust. 6 pkt 3, 4 i 5 wprowadza ograniczenia dotyczące wielkości i lokalizacji nośników reklamowych, takie zapisy w projekcie planu wg składającego uwagę znacznie ograniczą możliwości rozwojowe tego terenu dlatego wnioskuje o przywrócenie pierwotnych zapisów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W projekcie planu wprowadzono ograniczenia dotyczące wielkości i lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdańska o wprowadzeniu Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta (KREM) do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego od lipca 2014r.

KREM to studium w ramach, którego określono m. in. zasady lokalizacji szyldów i nośników reklam. Teren objęty planem w studium KREM został objęty strefą o najmniejszych rygorach, w której dopuszcza się szyldy, słupy ogłoszeniowo – reklamowe, nośniki reklam wolnostojące o powierzchni ekspozycyjnej do 18m² oraz nośniki reklam na ścianach szczytowych bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych o powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane.

W studium KREM nie zostały w ogóle dopuszczone nośniki reklam wolnostojące o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 18m² - zasada ta dotyczy całego miasta Gdańska i będzie stosowana we wszystkich sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, ponadto w planie zgodnie z art. 19 ust. 3 ww. ustawy ustala się, obszary, na których obowiązują określone postanowieniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Pierwsza wersja projektu planu zakładała dla całego obszaru oznaczonego symbolem 001-P/U42 (na którym znajduje się teren własności składającego uwagę) wskazania dotyczące reklam wynikające ze studium KREM, projekt ten postanowieniem nr ZN.5150.382-2.2014.MM z dnia 11.06.2015r. nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W postanowieniu wskazano warunki, po spełnieniu, których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu – w tym wprowadzenie zakazu lokalizacji reklam wolnostojących przesłaniających ekspozycję zespołu zabytkowego. W ponownie przedstawionym do uzgodnienia projekcie planu realizując wskazany w piśmie PWKZ cel ochrony znajdujących się na tym obszarze zabytków, wprowadzono w §8 ust. 6 pkt 5 zakaz lokalizacji reklam wolnostojących przesłaniających ekspozycję zespołu zabytkowego. Projekt planu w takim kształcie postanowieniem nr ZN.5150.382-3.2014.MM z dnia 22.07.2015r. został uzgodniony.

- 3) Plan w §8 ust. 7 pkt 5 litera b i c wprowadza ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy do 40m i do 20m, takie zapisy w projekcie planu wg składającego uwagę istotnie wpłyną na możliwości rozwojowe tego terenu dlatego wnioskuję o przywrócenie pierwotnych zapisów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) określa się obowiązkowo m.in. maksymalną wysokość zabudowy więc nie jest możliwe nie określenie tego parametru zabudowy w sporządzanym planie.

Teren objęty postanowieniami planu nie został wskazany w Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW), uchwała Nr XXVIII/764/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 września 2008r., ani jako miejsce wskazane, ani jako obszar zalecany do lokalizowania obiektów wysokościowych (def.: obiekt budowlany charakteryzujący się wysokością minimalną 40m oraz długością elewacji od 5m do 50m, z wyłączeniem budowli ażurowych i smukłych (np. anteny, maszty, słupy elektroenergetyczne) oraz obiektów przemysłowych).

Usytuowanie obiektu wysokościowego na przedmiotowym terenie byłoby co prawda możliwe na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ale jest uwarunkowane pozytywnym wynikiem specjalnej procedury SLOW, którą podejmuje się na wniosek inwestora z wykorzystaniem dostępnych materiałów projektowych i koncepcji architektonicznych przedkładanych przez inwestora – do planu nie wpłynął żaden wniosek od inwestora wskazujący ten teren jako teren planowany dla lokalizacji obiektów SLOW, również analiza wysokości zabudowy występującej w sąsiedztwie terenu objętego postanowieniami planu (najwyższy budynek w sąsiedztwie ma wysokość 36.0m) nie wykazały zasadności ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy przekraczającej 40.0m.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, ponadto w planie zgodnie

z art. 19 ust. 3 ww. ustawy ustala się, obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Pierwsza wersja projektu planu zakładała dla całego obszaru oznaczonego symbolem 001-P/U42 (na którym znajduje się teren własności składającego uwagę) wysokość zabudowy do 40.0m, projekt ten postanowieniem nr ZN.5150.382-2.2014.MM z dnia 11.06.2015r. nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W postanowieniu wskazano warunki, po spełnieniu, których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu – w tym obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 001-P/U42. W ponownie przedstawionym do uzgodnienia projekcie planu realizując wskazany w piśmie PWKZ cel ochrony znajdujących się na tym obszarze zabytków, w strefie 001-P/U42 wprowadzono wysokość zabudowy do 20.0m na terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”. Projekt planu w takim kształcie postanowieniem nr ZN.5150.382-3.2014.MM z dnia 22.07.2015r. został uzgodniony.

- 4) Plan w §8 ust. 7 pkt 5 litera c wprowadza ograniczenie wysokości zabudowy do 20m na terenie wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą b, takie zapisy w projekcie planu wg składającego uwagę znacznie obniżą i ograniczą możliwości inwestycyjne tego terenu dlatego wnioskuje o przywrócenie pierwotnych zapisów. Zwraca również uwagę na nieczytelność oznaczenia na rysunku planu oraz brak oznaczenia terenu wewnętrznego „a” dla terenów poza linią wyglądającą jak „łańcuszek”.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W planie miejscowym zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) określa się obowiązkowo m.in. maksymalną wysokość zabudowy więc nie jest możliwe nie określenie tego parametru zabudowy w sporządzanym planie.

W projekcie planu zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr ZN.5150.382.2014.MM z dn. 03.02.2014r.) wskazano jako obiekty o wartościach kulturowych „zespół budynków o wartościach kulturowych dawnej nasycalni podkładów kolejowych z pocz. XX w. (hale wraz z kominem oraz budynek administracyjny przy ulicy Wielopole 6A), w planie sformułowano zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach kulturowych są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr 6430 i 6431 (stan na dzień 23 czerwca 2015r.).

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, ponadto w planie zgodnie z art. 19 ust. 3 ww. ustawy ustala się, obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Pierwsza wersja projektu planu zakładała dla całego obszaru oznaczonego symbolem 001-P/U42 (na którym znajduje się teren własności składającego uwagę) wysokość zabudowy do 40.0m, projekt ten postanowieniem nr ZN.5150.382-2.2014.MM z dnia 11.06.2015r. nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W postanowieniu wskazano warunki, po spełnieniu, których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu – w tym obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 001-P/U42. W ponownie przedstawionym do uzgodnienia projekcie planu realizując wskazany w piśmie PWKZ cel ochrony znajdujących się na tym obszarze zabytków, w strefie 001-P/U42 wprowadzono wysokość zabudowy do 20.0m na terenie wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”. Projekt planu w takim kształcie postanowieniem nr ZN.5150.382-3.2014.MM z dnia 22.07.2015r. został uzgodniony.

Część uwagi dotycząca nieczytelności oznaczenia oraz braku oznaczenia terenu wewnętrznego „a” dla terenów poza linią wyglądającą jak „łańcuszek” jest niezrozumiała ponieważ linia ta usytuowana na terenie 001-P/U42 (takie samo oznaczenie użyte jest również na terenie 002-P/U42), w części rysunku planu stanowiącej legendę została narysowana i zdefiniowana jako „linia podziału wewnętrznego”, takiego samego sformułowania użyto w treści uchwały. Litery „a” i „b” zgodnie z definicją to litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego czyli identyfikujące obszary dla których ustalenia planu wprowadzają dodatkowe zapisy nie dotyczące obszaru położonego poza liniami podziału wewnętrznego. Obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” (identyfikującą obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego) znajduje się na terenie 002-P/U42.

- 5) Plan w §8 ust. 10 pkt 2 i 3 wprowadza ograniczenia dotyczące ochrony obiektów o wartościach kulturowych oznaczonych na rysunku planu. W planie obowiązującym są wskazane jedynie dwa obiekty zaś projekt planu

rozszerza ochronę o kolejne dwa obiekty rozszerzając jednocześnie zakres ochrony o historyczną formę bryły, materiał i kompozycję elewacji, detal architektoniczny, historyczną formę stolarki okiennej i drzwiowej, takie zapisy w projekcie planu wg składającego uwagę stanowią istotne ograniczenie możliwości inwestycyjnych tych obiektów, które są bardzo zniszczone zaś wiele elementów w tych budynkach nie jest oryginalnych np. stolarka okienna i drzwiowa, dlatego wnioskuje o przywrócenie pierwotnych zapisów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: W projekcie planu zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr ZN.5150.382.2014.MM z dn. 03.02.2014r.) wskazano jako obiekty o wartościach kulturowych „zespół budynków o wartościach kulturowych dawnej nasycalni podkładów kolejowych z pocz. XX w. (hale wraz z kominem oraz budynek administracyjny przy ulicy Wielopole 6A), w planie sformułowano zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach kulturowych są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr 6430 i 6431 (stan na dzień 23 czerwca 2015r.). Gminna Ewidencja Zabytków stanowi spis obiektów zabytkowych prowadzonych przez gminę (odrębny od rejestru zabytków).

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, więc zgodnie z obowiązującym prawem w procesie sporządzania planu nie jest możliwe pominięcie obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków lub „przywrócenie pierwotnych zapisów”, ponadto w planie zgodnie z art. 19 ust. 3 ustalono, obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Fakt, że w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obiekty te nie zostały ujawnione nie oznacza, iż nie są one chronione prawem. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) w stosunku do obiektów budowlanych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Nie można również zgodzić się z twierdzeniem składającego uwagę, że projekt planu „zwiększa element ochrony o detale i stolarkę okienną” ponieważ obowiązujący plan dla obiektów o wartościach kulturowych wskazywał obowiązek zachowania zasadniczego charakteru obiektów i użytych materiałów elewacji – zgodnie z definicją (słownik języka polskiego pod red. W. Doroszewskiego, www.sjp.pwn.pl) charakter to m.in. „zespół cech właściwych danemu przedmiotowi lub zjawisku, odróżniających je od innych przedmiotów i zjawisk tego samego rodzaju” – czyli o charakterze obiektu wskazanego do ochrony świadczyły detale, materiał elewacyjny, stolarka okienna i drzwiowa stanowiąc zespół cech odróżniających ten budynek od innych. Rozpatrując wskazany przez składającego uwagę stan techniczny tych obiektów oraz ich zniszczenie i wymianę chronionych zapisami planu elementów oryginalnych można jedynie odnieść się do art. 61 pkt 1 ustawy prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.), który mówi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 czyli: Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej – czyli to na właścicielu obiektu ciąży obowiązek dbania o stan techniczny obiektu.

- 6) Plan w §8 ust. 15 ustala stawkę procentową w wysokości 30%, wg. składającego uwagę projekt planu raczej obniża niż podwyższa wartość nieruchomości więc wprowadzenie stawki procentowej w wysokości 30% zamiast jak w planie obowiązującym 0% powoduje dezorientację i konieczność przeprowadzenia procedury wyceny nieruchomości w przypadku np. sprzedaży ponadto uważa, że zapis taki obniża możliwości inwestycyjne tego terenu dlatego wnioskuje o przywrócenie pierwotnych zapisów.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Określenie stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o, której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), tj. opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, jest obowiązkowym zapisem planu miejscowego. Świadczy o tym zawarte w art. 15 ust. 2 ww. ustawy sformułowanie: „w planie miejscowym określa się obowiązkowo”, które nakłada na radę gminy obowiązek określenia wysokości stawki procentowej dla każdego przewidzianego w planie przeznaczenia terenu. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt II

OSK 291/07; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 lipca 2009 r., sygn. akt II SA/Wr 86/09; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28 maja 2008 r., sygn. akt II SA/WR 651/07; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/WR 423/10; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt II SA/WR 566/10). Warto dodatkowo zauważyć, że również z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) wynika, iż ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), powinny dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

Przedstawione wyżej stanowisko koresponduje z jedną z podstawowych zasad wyrażonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazującą, że wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą rodzi ustawowy obowiązek pobrania jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejście uchwały w życie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą zostać określone obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, albowiem organ uchwalający plan miejscowy nie posiada kompetencji do przesądzania z góry, że wartość nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem nie wzrośnie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/WR 424/10). Brak określenia w uchwale stawek procentowych dla wszystkich objętych planem terenów, stanowiłby istotne naruszenie zasad sporządzania planu określonych w art. 15 ust. 2 pkt 12 w zw. Z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.).

Po drugim wyłożeniu, w ustawowym terminie, do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy
Wielopole w mieście Gdańsku

**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

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LVII/1334/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar objęty niniejszą uchwałą usytuowany jest we wschodniej części Letnicy. Granice opracowania obejmują obszar ograniczony od północy ulicą Marynarki Polskiej w rejonie skrzyżowania z Trasą Sucharskiego, od wschodu przebiegiem Trasy Sucharskiego i od południa i zachodu terenami zabudowy produkcyjno-usługowej.

3. Cele sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu jest aktualizacja zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Młyniska-Letnica w mieście Gdańsku w dostosowaniu do realizowanej inwestycji Trasy Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej.

4. Plan obowiązujący

Dla całego tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Młyniska-Letnica w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XLV/1378/2002 z dnia 21.02.2002r., Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 27, poz. 658). W projekcie planu zmniejszono teren zajęty pod skrzyżowanie Trasy Sucharskiego z ulicą Marynarki Polskiej oraz uwolniono z rezerwacji tereny zainwestowane i nie wykorzystane pod funkcję komunikacyjną (zgodnie z granicami zrealizowanej inwestycji).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar planu obejmuje w części zachodniej tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz tereny składowe firmy Pollytag. Część północno-wschodnia opracowania to fragment terenu budowy „połączenia Portu Lotniczego z Portem Morskim Gdańsk - Trasa Słowackiego Zadanie IV odcinek Węzeł Marynarki Polskiej – Węzeł Ku Ujściu”, na południe od terenu budowy usytuowany jest budynek firmy Simex, dalej na południe usytuowane są tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz tereny składowe wytwórni betonów Lafarge i place składowe firmy Pietrzak. Centralną część opracowania przecina ulica Wielopole.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

Obszar opracowania na rysunku studium wskazano jako teren o dominującym przeznaczeniu produkcyjno-usługowym i w części północnej jako teren urządzeń obsługi miasta w tym komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan jest dość typowym przypadkiem, kiedy rozwiązania szczegółowe (w mpzp) wprowadzają merytorycznie uzasadnione doprecyzowanie rysunku SUiKZP – w tym przypadku spowodowane ujawnieniem nowej okoliczności czyli nie wykorzystaniem całych terenów dotychczas przeznaczonych w obowiązującym planie pod funkcję drogową, pod budowę układu drogowego Trasy Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej (na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji

w zakresie dróg publicznych, (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 687), uwolnione tereny przeznaczono pod zabudowę produkcyjno-usługową (strefa P/U42) – ale bez zmiany kierunków i zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na danym obszarze.

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.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz wprowadzenie szczegółowych zapisów, dla zabudowy o wartościach kulturowych.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opinii ekofizjograficznej sporządzonej do projektu planu, co potwierdziły wnioski Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu oraz opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Na obszarze projektu planu nie występują grunty rolne i leśne oraz żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie w projekcie planu (w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) obiektów o wartościach kulturowych, dla których wprowadzono szczegółowe zapisy mające na celu ochronę wartości tych obiektów oraz zapisy chroniące ekspozycję zabytkowego zespołu budynków o wartościach kulturowych dawnej nasycalni podkładów kolejowych.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6):

Projekt planu wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni przede wszystkim przez ustalenie przeznaczenia produkcyjno-usługowego dla terenów w obowiązującym planie przeznaczonych pod planowany układ drogowy, a nie wykorzystanych przy jego realizacji. Aktualizacja planu w dostosowaniu do zrealizowanej inwestycji Trasa Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej pozwoli na aktualizację i uporządkowanie sytuacji planistycznej tego obszaru, zmiana ta pozwoli również na uwolnienie z rezerwacji pod funkcję komunikacyjną terenów zainwestowanych i prowadzenie na nich inwestycji adekwatnie do predyspozycji terenu. Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7):

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, jedynie w części wschodniej wzdłuż granicy planu leżą tereny własności Gminy Miasta Gdańsk. Większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów własności Gminy Miasta Gdańsk, co realizuje politykę przestrzenną Miasta.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie nowej drogi wewnętrznej (ulica wewnętrzna – teren 005-KDW). Ulica ta stanowić będzie połączenie terenów położonych we wschodniej części opracowania z ulicą Wielopole oraz z planowaną ulicą 085-81 dzięki czemu zapewni sprawną i bezpieczną obsługę drogową terenu inwestycyjnego. Wyznaczona w planie ulica Wielopole (ulica lokalna – 004-KD81) umożliwia sprawną komunikację terenów położonych po południowej stronie opracowania z Trasą Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury. Teren planu jest uzbrojony. Zasilenie w media istniejącej zabudowy odbywa się w oparciu o istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planu, w ciągu ulicy Marynarki Polskiej.

Projekt planu przewiduje obsługę komunikacyjną terenów istniejącą ulicą lokalną – ulica Wielopole oraz poprzez teren wydzielonej ulicy wewnętrznej (usytuowanej we wschodniej części planu).

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12):

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu wpłynęły standardowe wnioski od gestorów sieci. W dalszej kolejności projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie do publicznego wglądu, Prezydent Miasta Gdańska poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania ponadproceduralne takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Letnica oraz poprzez udostępnienie wyłożonego projektu planu wraz z Prognozą w internecie na stronie www.brg.gda.pl.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3):

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że projekt planu powinien kontynuować ustalenia planu obowiązującego w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową. Z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej cały teren posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną jak i dostęp do publicznego transportu zbiorowego.

Tereny uwolnione z rezerwacji drogowej zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową. Nowe inwestycje to nowa jakość przestrzeni, która da szansę na przemianę wizualną i jakościową słabo obecnie zagospodarowanego terenu oraz przyczyni się do zdecydowanej poprawy ładu przestrzennego.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2):

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej cały teren posiada bardzo dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego włącznie z linią tramwajową.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3):

Oprócz konieczności realizacji przynajmniej jednostronnego chodnika w ulicy Wielopole (ulica lokalna) w granicach planu nie zostały wyznaczone żadne dodatkowe ciągi pieszce, co wynika ze sposobu zagospodarowania tego terenu. Większą część terenu stanowi bowiem grunt prywatny (Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym), dla którego przewiduje się możliwość realizacji nowej, jednorodnej inwestycji w ramach której zrealizowane zostaną dojścia piesze do poszczególnych obiektów. Poza obszarem objętym planem na terenie Trasy Sucharskiego w rejonie skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej oraz wzdłuż ulicy Marynarki Polskiej została wykonana trasa rowerowa ułatwiająca przemieszczanie się rowerzystów, również na jezdni ulicy Wielopole dopuszczony jest ruch rowerowy.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4):

Kontynuacja przeznaczenia produkcyjno-usługowo-składowego oraz uwolnienie terenów z rezerwacji drogowej i przeznaczenie ich pod zabudowę produkcyjno-usługową realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.)

Projekt planu zakłada realizację ulicy lokalnej oraz niewielkiego fragmentu ulicy zbiorczej, istniejącego skrzyżowania tzw. Trasy Sucharskiego z ulicą Marynarki Polskiej. Obszar przeznaczony na realizację ulicy lokalnej stanowi teren o powierzchni 0,38 ha, z czego 0,36 ha stanowi własność Skarbu Państwa, a 0,02 ha to grunt spółki prawa handlowego. W celu realizacji ustaleń planu niezbędne będzie nabycie przez Miasto prawa własności tych nieruchomości.

Projekt planu kontynuuje ustalenia planu obowiązującego w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową, z wyjątkiem terenu, na którym ustalono przebieg drogi wewnętrznej 005-KDW. Jest to istniejąca droga zlokalizowana na gruncie gminnym, tak więc artykuł 36 ust. 3 nie będzie miał zastosowania.

W planie obowiązującym nie zostały ustalone parametry urbanistyczne, natomiast projekt planu ustalił je nawiązując do najwyższych parametrów istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich. Ustalenia planu dopuszczają dowolną intensywność zabudowy, a powierzchnia użytkowa uzyskana na podstawie pozostałych parametrów ustalonych w projekcie planu jest porównywalna do możliwej do uzyskania powierzchni ustalonej w planie obowiązującym. Mając powyższe na uwadze sądzić należy, że nie nastąpi spadek wartości nieruchomości i artykuł 36 ust. 3 nie będzie miał zastosowania.

W projekcie planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30% (w tym 5,62 ha to grunty prywatne), która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

II. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po raz pierwszy był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.08.2015r. do 31.08.2015r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w dniu 13.08.2015r. o godz. 17.00 nikt (poza projektantami planu) nie przybył. Do projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z sześcioma uwagami, z których jedna została uwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Letnica rejon ulicy Wielopole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po raz drugi był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.12.2015r. do 31.12.2015r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w dniu 09.12.2015r. o godz. 17.00 nikt (poza projektantami planu) nie przybył. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 18.01.201 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

2. Podstawa uchwalenia

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

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

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

inż. Grażyna Opalińska

mgr Maria Włodarska

Grzegorz Karbowski