

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo
rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz.904, poz.961, poz. 1250, poz. 1579), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), 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), 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 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0144) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w Pasie Nadmorskim na północ od Parku Zdrojowego i ul. Jelitkowskiej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** 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) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- wolnostojąca
- bliźniacza
- szeregowa i łańcuchowa
- grupowa (dywanowa, tarasowa)
- pierzejowa
- pierzejowa ciągła
- zwarta zabudowa śródmiejska

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”.

6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30^0 , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10^0 ,
- 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;

7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

8) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.
- 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) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **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;
- 12) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 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 i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 15) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 16) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 17) **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. Zabudowa mieszkaniowa:

M23 zabudowa mieszkaniowa - wszystkie rodzaje;

2. Zabudowa usługowa:

U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna;

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

4. Zieleń i wody:

1) ZLlasy;

2) ZP62 zieleń urządzona - miejskiej zieleni urządzonej dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,
- b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

5. Komunikacja:

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

Na terenach transportu drogowego KX 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 zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. 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.

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów	dla
			strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	Min. 1,2	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
9a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9b	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
14.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
15.	Biura, urzędy, poczty, banki –	100 m ² pow.	Min. 5	min. 1

	obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	użytkowej		
16.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	min. 1
17.	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
18.	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
19.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	min. 3
20.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
21.	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5	min. 4
22.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	Min. 15	min. 2
25.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
26.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
27.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m ² pow. terenu	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 12
28.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
29.	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
30.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
31.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	min. 6

32.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub Min. 4	min.4 lub min. 6
33.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
34.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
44.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	min. 2
45.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	Min. 5	min. 4
47.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	min. 1
50.	Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	Min. 6	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÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4	0÷3	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;
 - 2) szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecą zmienną;
2. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:
- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6 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 lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
 - 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako obszaru w całości wpisanego do rejestru zabytków (Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 006;

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów;

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **001**;
2. Powierzchnia terenu: 0,317 ha;
3. Przeznaczenie terenu: **M/U31, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w §3 ust. 1, i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2, z zakresu: hotelarstwa, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji;**
4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 7, 8, 11, 14;
 - 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
 - 3) zasady lokalizowania sztyldów zgodnie z § 6 uchwały;
 - 4) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 12m od zachodniej linii rozgraniczającej teren oraz w linii wyznaczającej zieleń do utrzymania i wprowadzenia, jak na rysunku planu;
 - b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 20%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 0,9;
 - 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m;
 - 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 15 m n.p.m.;
 - 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 8) kształt dachu: stromy;
 - 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zieleńce przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) wielkość działki: minimalna: 1200 m^2 , maksymalna: dowolna;
 - 2) szerokość frontu działki: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 006-KX;
 - 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, z zastrzeżeniem ust.16;**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu;
 - 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wokół każdego drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;
 - 4) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji, w tym kondygnacji podziemnych budynków, nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan;
 - 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.**
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
 - 1) planowane działania:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
 - c) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie;
 - c) poprawa parametrów użytkowych i funkcjonalnych infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 16.
- 15. Stawka procentowa: 30%.**
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 3) na terenie występują drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust 7 pkt 1;
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
 - 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m;
 - 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **002**;
2. Powierzchnia terenu: 0,039 ha;
3. Przeznaczenie terenu: **U33, teren zabudowy usługowej z zakresu: kultury, oświaty, zdrowia, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji z dopuszczeniem mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością**;
4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 7,11,14;
 - 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
 - 3) zasady lokalizowania sztyldów zgodnie z § 6 uchwały;
 - 4) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 60%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2;

- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m;
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 12m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.**
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
 - 2) parkingi: wyklucza się;
 - 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, z zastrzeżeniem ust.16;**
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej budynków pod warunkiem zapewnienia swobodnej wegetacji drzew i krzewów;
 - 3) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan;
 - 4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.**
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.**
- 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**
 - 1) planowane działania:

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

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
- b) poprawa parametrów użytkowych i funkcjonalnych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 16;

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) teren położony w sąsiedztwie lasu podlega przepisom prawa budowlanego określającym odległość zabudowy od lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, a także dopuszczającym możliwość uzyskania odstępstwa od tych przepisów;
- 4) na terenie występują drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) dostępność drogowa: do czasu realizacji ciągu pieszo – jezdni 005-KX dopuszcza się dojazd z ul. Jelitkowskiej poprzez ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w § 12 ust. 5 (teren 004-ZL), jak w stanie istniejącym;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej.

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **003**;

2. Powierzchnia terenu: 0,009 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **ZP62, teren zieleni urządzonej**;

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 10,11,12,14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 3) zasady lokalizowania sztyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzenia;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub 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: teren położony w historycznych granicach Parku Zdrojowego;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 oraz w ust. 16 pkt 1;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
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 z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
 - 5) zieleń: obowiązkowa;
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni parkowej;
 - 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 9, 12 16.
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) teren integralnie związany z przyległym terenem Parku Zdrojowego, położonym poza wschodnią granicą planu;
 - 2) zakaz zabudowy;
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: wysoki poziom wód gruntowych.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **004**;
2. Powierzchnia terenu: 1,778 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **ZL,las;**
4. Funkcje wyłączone: nie ustala się;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejący dojazd poprzez ciąg pieszo-rowerowy do terenu 002-U33 od ul. Jelitkowskiej do czasu realizacji ciągu pieszo-jezdnego 005-KX;
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 11,12,14;
 - 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
 - 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
 - 4) ciąg pieszy łączący ciąg wzdłuż ul. Jelitkowskiej przez Park Zdrojowy (poza południowo-wschodnią granicą planu) z ciągiem pieszym wzdłuż wydm (poza północno-wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
 - 5) trasa rowerowa prowadząca od ul. Jantarowej przez Park Zdrojowy (poza południową granicą planu) w kierunku trasy wzdłuż wydm (poza północno-wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
 - 6) zakaz grodzienia.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Jelitkowskiej (poza granicami planu), z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX, z ciągu pieszo-jezdnego 006-KX, z ulic poza granicami planu;
 - 2) parkingi: wyklucza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
 - 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: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
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 z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: obowiązkowa;
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania;
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
 - 1) planowane działania: utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni;
 - 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 9, 12, 16;
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
 - 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) północno-wschodni i wschodni fragment terenu, jak na rysunku planu, położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **005**;
2. Powierzchnia terenu: 0,048 ha;
3. Przeznaczenie terenu: **KX, terenwydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ciągu pieszo-jezdnego**;
4. Funkcje wyłączone: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe;
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 10,11,12,14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów i nośników reklam;
- 4) zakaz grodzenia;
- 5) parametry ciągu pieszo-jezdnego:
 - a) maksymalna szerokość jezdni: 5,0 m,
 - b) nawierzchnia z wyłączeniem nawierzchni bitumicznych;
- 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;**
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.**
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: od ulicy Jelitkowskiej (poza granicami planu);
 - 2) parkingi: wyklucza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub 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 i 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: południowa część terenu położona w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 oraz w ust. 16 pkt 1;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);**
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 6 pkt 2;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;

- 5) zielen: 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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: budowa ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa funkcjonalności terenu;
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
 - 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 12, 16;
15. Stawka procentowa: 30%.
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) teren integralnie związany z terenem ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza południowo-wschodnią granicą planu, prowadzącego do zabudowań w miejscu Domu Zdrojowego, poza granicą planu.
18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) zagospodarowanie terenu integralnie związane z zagospodarowaniem terenu sąsiadującego poza południowo-wschodnią granicą planu;
 - 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0144

1. Numer terenu: **006**;
2. Powierzchnia terenu: 0,009 ha;
3. Przeznaczenie terenu: **KX, terenwydzielonego ciągu pieszo-jezdnego**;
4. Funkcje wyłączone: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne i wiaty przystankowe;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się;
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 11,12,14;
 - 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
 - 3) zakaz lokalizacji szyldów i nośników reklam;
 - 4) zakaz grodzenia;
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: z ulicy poza północno-zachodnią granicą planu;
 - 2) parkingi: wyklucza się;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub 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 i bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;
10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust.16;
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 6 pkt 2;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
 - 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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania: budowa ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności terenu;
 - 3) warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 6, 12, 16;
- 15.** Stawka procentowa: 30%.
- 16.** Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 3) gospodarka odpadami – 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: w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 15. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 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);

§ 16. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXIII/658/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 30.06.2004 r., poz. 1476);

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

***Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska
Bogdan Oleszek***

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.w sprawie
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo
rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście
Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0144**



*Załącznik Nr 2 do
Uchwały Nr Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.w sprawie
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo
rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście
Gdańsku
numerze ewidencyjnym 0144*

o

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku
wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 do 29 kwietnia 2016 roku.*

W ustawowym terminie (do 13.05.2016r.) do projektu planu uwagi wnieśli:

**I. Polski Klub Ekologiczny Okręg Wschodnio - Pomorski, ul. Narutowicza 11/12, 80-952
Gdańsk – pismo z dnia 13.05.2016r.**

Treść uwag:

1. Par. 9 karta 001-M/U31 0,31ha zabudowa mieszkaniowo - usługowa, M zawiera M23 czyli zabudowę mieszkaniową wszelkiego rodzaju, U31 podano jako U33, nie określono proporcji między M23 a U33, wysokość zabudowy 12m, 15m n.p.m., zbyt duża intensywność zabudowy. Należy zrezygnować z funkcji mieszkaniowej, utrzymać, nie wyżej jak 9m, intensywność zabudowy 0,7.

Uwaga nieuwzględniona

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku z 2004 roku. Dla ww. terenu ustala on przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną (007-21) w wysokości do 12m. Analizy funkcjonalno-przestrzenne wykonane w fazie koncepcyjnej sporządzanego projektu planu wykazały potrzebę zwiększenia możliwości realizacji zabudowy zarówno w zakresie parametrów, jak i funkcji. Takie działanie wpłynie na uatrakcyjnienie tego rejonu, podniesienie jakości przestrzeni i zagospodarowania, a przede wszystkim przyczyni się do likwidacji istniejących substandardowych obiektów. Rezygnacja z funkcji mieszkaniowej jest ograniczeniem, a zatem działaniem przeciwnym do zamierzonego w projekcie planu. Ponadto ustalona wysokość zabudowy jest powtórzeniem zapisów planu obowiązującego i nie ma przesłanek do jej obniżenia. Natomiast intensywność zabudowy (0,9) określona w projekcie planu jest wynikiem zwiększonej maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%. Projekt planu wprowadza dla tego terenu różnego rodzaju sposoby ochrony przyrody i ograniczenia dla zabudowy m.in. zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzewa do zachowania, a także zapewnia utrzymanie ładunku przestrzennego w sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie wysokości, wielkości działek, form zabudowy i kształtu dachu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Uwaga nie podaje żadnego uzasadnienia zmniejszenia parametrów i ograniczenia funkcji zaproponowanych

w projekcie, który wykorzystuje lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

2. Par.10 karta 002-U23 (zgodnie z treścią wniosku; chodzi o teren 002-U33) 0,039ha, na miejscu opuszczonego pawilonu handlowego, 9m wysokość zabudowy zbyt duża, powinna pozostać jak obecnie, 9m można dopuścić przy dachu dwu lub wielospadowym.

Uwaga nieuwzględniona

Zmiany wprowadzone do ustaleń projektu planu w odniesieniu do planu obowiązującego mają na celu pobudzenie zmian w zagospodarowaniu w tym obszarze. Ustalenie wysokości zabudowy do 9m nie ingeruje w otaczającą przestrzeń, nie dominuje nad drzewami. Brakuje odniesień i wzorców historycznych, które mogłyby wskazać inny sposób zagospodarowania tej nieruchomości. Położenie w pobliżu ul. Jelitkowskiej, przy projektowanym dojeździe do Domu Zdrojowego predystynuje tę nieruchomość do ustalenia funkcji usługowej o parametrach urbanistycznych, które umożliwią powstanie atrakcyjnego obiektu, uzupełniającego ofertę rekreacyjną Parku Zdrojowego. Zaproponowane w projekcie planu parametry dopuszczają powstanie budynku o maksymalnej powierzchni całkowitej ok. 460m², dwóch kondygnacjach i ok. 230m² powierzchni zabudowy. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych dla uzyskania zmiany zainwestowania jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199), która w art. 1 ust. 2 pkt 6 nakazuje uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3. Par. 11 karta 003-ZP62 0,009ha pozostawić bez zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona

Teren 003-ZP62 jest bardzo niewielki i zgodnie z ust. 17. pkt 1 karty terenu – integralnie związany z przyległym terenem Parku Zdrojowego, położonym poza wschodnią granicą planu. Bardzo mała powierzchnia i szerokość terenu praktycznie uniemożliwiają realizację zabudowy, co zostało potwierdzone zapisem w ust. 4 cyt.: „funkcje wyłączone: 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę”. A zatem treść uwagi jest bezzasadna, gdyż nie ma możliwości zabudowy tego terenu.

4. Par. 13 karta 005-KX wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 005-KX jest fragmentem dojazdu do terenu usługowego projektowanego w miejscu istniejącego Domu Zdrojowego, położonego poza granicą planu, a także pełni funkcję dojazdu do terenu 002-U33 w granicach planu. Ciąg ten zapewnia dostęp, zgodnie ze złożoną uwagą, dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp., a także dla gości i obsługi projektowanego poza granicą planu hotelu oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jest to jedyny dojazd kołowy do obu ww. terenów.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną generacją oraz absorbcją ruchu. Jego główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu, oraz trudności komunikacyjnych powiązanych z realizacją planowanej inwestycji.

5. Par. 14 karta 006-KX 0,009ha wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 006-KX jest jedynym dojazdem do terenu mieszkaniowo – usługowego 001-M/U31 i oprócz wymienionych w uwadze pojazdów musi umożliwić dojazd do planowanych w tym miejscu zabudowań przyszłym mieszkańcom, klientom i pracownikom. W obecnie obowiązującym planie dojazd do terenu mieszkaniowego ustalony jest w formie niewydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, w ust. 5 jako istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem. Analizy funkcjonalno – przestrzenne nie wykazały podstaw do ograniczenia dostępności kołowej dla tego terenu.

II. Pan XY* , Gdańsk – pismo (mail) z dnia 13 maja 2016 roku,

Treść uwag

1. Teren 002: wykluczyć funkcję mieszkaniową.

Uwaga nieuwzględniona

Teren 002-U33 ustala usługi z zakresu: kultury, oświaty, zdrowia, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji. Funkcja mieszkaniowa jest tu jedynie dopuszczeniem mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością, które zgodnie z definicją nie może przekraczać połowy powierzchni użytkowej przeznaczonej na prowadzoną działalność. Nie ma innej możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej w tym przypadku. Bardzo ograniczone możliwości zabudowy oraz brak możliwości parkowania samochodów nie sprzyja lokalizacji tej funkcji na terenie 002-U33. Projekt planu ma na celu jedynie umożliwienie właścicielowi nadzoru nad prowadzonym przedsięwzięciem, co nie może zdominować głównego przeznaczenia nieruchomości. W związku z tym uwaga jest nieuwzględniona.

2. Teren 005: zamiast “wydzielonego ciągu pieszo – jezdnego” z drogą (jezdnia) dojazdową zaplanować rozwiązanie typu woonerf.

Uwaga nieuwzględniona

Projekt planu dopuszcza realizację dwóch rozwiązań dojazdu do zabudowy w rejonie Domu Zdrojowego: w postaci wydzielonego odrębnie pasa ulicy z jezdnią i chodnikiem oraz w formie jednoprzestrzennej. Wybór formy dojazdu oraz konkretne rozwiązania techniczne tego ciągu (m.in. rodzaj materiałów czy krawężników) będą podejmowane na etapie projektu technicznego.

Rozwiązanie drogowe typu woonerf to rodzaj ulicy, gdzie priorytetem jest ruch pieszy i rowerowy, kładzie się tu nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne, dopuszcza natomiast istnienie miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej. Tego typu przestrzeń publiczna ma łączyć funkcje ulicy, deptaku, parkingu

i miejsca spotkań mieszkańców. Realizacja ulicy w formie jednoprzestrzennej (bez wyodrębnionego chodnika i jezdni) oraz zastosowanie elementów małej architektury ma zniechęcić kierowców do ruchu tranzytowego, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia komunikacji miejskiej. Trzeba zauważyć, że zaproponowane w uwadze rozwiązanie drogowe nie może odnosić się do planowanego ciągu pieszo-jezdnego (długości ok. 105m), gdyż jak sama nazwa wskazuje jest on jedynie ciągiem komunikacyjnym o najniższej kategorii. Pełni on bowiem funkcję jedynie dojazdu do planowanych usług, w tym hotelowych, nie stanowi miejsca spotkań ludności w przestrzeni publicznej, gdyż jest jedynie niewielką częścią rekreacyjno-turystycznego obszaru, gdzie nie zachodzi potrzeba wydzielania tego typu ulic miejskich. Również nie przebiega tędy ruch tranzytowy, lecz jedynie wspomniany powyżej dojazd, który nie wymaga tzw. uspokojenia. Nie przewiduje się także w jego granicach miejsc parkingowych. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 1 do 29 lipca 2016 roku. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wprowadzono zmiany dotyczące definicji przeznaczenia terenów zwartych w projekcie planu. W związku z tym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 1 do 30 września 2016 roku.

**ROZPATRZENIE UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
JELITKOWO REJON ULICY JELITKOWSKIEJ 6 W MIEŚCIE GDAŃSKU
Gdańsk, dnia 26 października 2016 roku**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 do 30 września 2016 roku. W dniu 29 września odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

W ustawowym terminie (do 14.10.2016r.) do projektu planu uwagi wnieśli:

I. Polski Klub Ekologiczny Okręg Wschodnio - Pomorski, ul. Narutowicza 11/12, 80-952 Gdańsk – pismo z dnia 05.10.2016r.

Treść uwag:

- 1. §9 karta 001-M/U31 0,317ha zabudowa mieszkaniowo - usługowa, M zawiera M23 czyli zabudowę mieszkaniową wszelkiego rodzaju, usługi podano jako U33, nie określono proporcji między M23 a U33, wysokość zabudowy 12m, 15m n.p.m. **Należy przewidzieć nie mniej niż 50% usług.** Zbyt duża intensywność zabudowy, przewidzieć intensywność zabudowy nie więcej niż 0,7.**

Uwaga nieuwzględniona

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku z 2004 roku. Dla ww. terenu ustala on przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną (007-21) w wysokości do 12m. Analizy funkcjonalno-przestrzenne wykonane w fazie

konceptyjnej sporządzanego projektu planu wykazały, że konieczne jest zwiększenie spektrum funkcji o usługi w podanym w uchwale zakresie (tj. hotelarstwa, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji), ale także utrzymanie możliwości realizacji budynków mieszkaniowych. Takie działanie wpłynie na uatrakcyjnienie tego rejonu, podniesienie jakości przestrzeni i zagospodarowania, a przede wszystkim przyczyni się do likwidacji istniejących substandardowych obiektów. Trzeba zauważyć, że nieruchomość jest obciążona dużymi ograniczeniami inwestycyjnymi m.in. wysokością i, niedużą jak na usługi, powierzchnią zabudowy (20%), liniami zabudowy, koniecznością zachowania odległości od lasu, zieleni do zachowania oraz wskazanymi pojedynczymi drzewami do zachowania. Intencją ustalenia funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej bez ustalenia proporcji jest stworzenie możliwości budowy obiektu o takim przeznaczeniu, które najlepiej sprawdzi się w tym miejscu. Realizacja inwestycji o funkcjach we wnioskowanej proporcji jest możliwa, ale nie jest najlepszym rozwiązaniem dla tego terenu, gdyż jego położenie na uboczu względem głównych szlaków pieszych, pośród skupiska leśnego i przez to odizolowanego od otoczenia, sprawia, że inwestycja o charakterze tylko mieszkaniowym lub tylko usługowym jest tu jak najbardziej uzasadniona. Ograniczenie funkcji mieszkaniowej na omawianym terenie nie będzie miało wpływu i znaczenia dla użytkowników okolicznych przestrzeni publicznych i nieruchomości, a zatem jest bezpodstawne. Rezygnacja z funkcji mieszkaniowej lub jej ograniczenie w planie miejscowym jest sprzeczne z zamierzonym celem.

Natomiast intensywność zabudowy (0,9) określona w projekcie planu jest efektem zwiększonej maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%, a zatem wynika bezpośrednio z wyliczeń matematycznych i jej obniżenie będzie niezgodne z określonymi pozostałymi parametrami zabudowy. Projekt planu wprowadza dla tego terenu różnego rodzaju sposoby ochrony przyrody i ograniczenia dla zabudowy, a także zapewnia utrzymanie ładów przestrzennych w sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie wysokości, wielkości działek, form zabudowy i kształtu dachu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Uwaga nie podaje żadnego uzasadnienia zmniejszenia parametrów i ograniczenia funkcji zaproponowanych w projekcie, który wykorzystuje lokalizację, istniejące uzbrojenie, dogodny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

2. §13 karta 005-KX wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 005-KX jest fragmentem dojazdu do terenu usługowego projektowanego w miejscu istniejącego Domu Zdrojowego, położonego poza granicą planu, a także pełni funkcję dojazdu do terenu 002-U33 w granicach planu. Ciąg ten zapewnia dostęp, zgodnie ze złożoną uwagą, dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp., a także dla gości i obsługi projektowanego poza granicą planu hotelu oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jest to jedyny dojazd kołowy do obu ww. terenów.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną generacją oraz absorbcją ruchu. Jego główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu, oraz trudności komunikacyjnych powiązanych z realizacją planowanej inwestycji.

3. §14 karta 006-KX 0,009ha wjazd ograniczony dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

oraz

4. §14 karta 006-KX 0,009ha powinien być wjazd wyłącznie dla samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych jak pogotowie, straż pożarna itp.

Uwaga nieuwzględniona

Ciąg pieszo-jezdny 006-KX jest jedynym dojazdem do terenu mieszkaniowo – usługowego 001-M/U31 i oprócz wymienionych w uwadze pojazdów musi umożliwić dojazd do planowanych w tym miejscu zabudowań przyszłym mieszkańcom, klientom i pracownikom. W obecnie obowiązującym planie dojazd do terenu mieszkaniowego ustalony jest w formie niewydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, w ust. 5 jako istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem. Analizy funkcjonalno – przestrzenne nie wykazały podstaw do ograniczenia dostępności kołowej dla tego terenu.

* XY anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

*Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.w sprawie
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo
rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście
Gdańsku o
numerze ewidencyjnym 0144*

*Rozstrzygnięcie 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku. [nr planu 0144]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr V/32/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 stycznia 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar o powierzchni 2,2 ha położony jest w Pasie Nadmorskim w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Zdrojowego w Jelitkowie. Jego granice wyznaczają: od południowego - wschodu Park Zdrojowy, południowego - zachodu ul. Jelitkowska, północnego - zachodu ulica dojazdowa oraz nieruchomości przez nią obsługiwane, zaś od północnego - wschodu deptak nadmorski wzdłuż wydmy.

3. Cel sporządzenia planu

- rewitalizacja obszaru i podniesienie standardu usług znajdujących się na tym terenie;
- zapewnienie możliwości: przeprowadzenia remontu, rozbudowy lub przebudowy istniejącego obiektu gastronomicznego, ewentualnej zmiany funkcji w zakresie usług obsługi turystyki oraz realizacji, odpowiedniej do potrzeb;
- ustalenie dojazdów do zabudowy w tym rejonie oraz wprowadzenie związanych z tym zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku nr ew. 0116, uchwała nr XXIII/658/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 30.06.2004 r., poz. 1476). Plan ten ustala przeznaczenie niemal całego obszaru pod funkcję lasu z dopuszczeniem zabudowy usługowej na działce w użytkowaniu wieczystym oraz funkcję zabudowy mieszkaniowej na działce gminnej.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie

W przeważającej większości – ok. 1,8 ha – obszar planu zajmuje las wydmy, przez który biegną ścieżki piesze i rowerowe. Wewnątrz lasu znajdują się dwa odrębne zabudowania o bardzo niskiej jakości technicznej – budynek mieszkalny dwurodzinny oraz nieużytkowany budynek usługowy.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przyjęte rozwiązania programowo-przestrzenne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Nr XVIII/431/2007 Gdańska z dnia 20 grudnia 2007r., w którym przedmiotowy teren przeznaczony został pod funkcję mieszkaniowo-usługową i las. Zgodnie ze Studium „oznaczenia na rysunku studium należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu (...) studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny

sposób użytkowania terenu (...). Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUiKZP miasta Gdańska). W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy oraz ograniczenia parametrów zabudowy, co umożliwi powstanie obiektów zharmonizowanych z otoczeniem. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń i sztyldów. Ustalono zakaz umieszczania nośników reklamowych.

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 Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia oraz cennych pojedynczych egzemplarzy drzew wraz z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację. Nakazuje się wprowadzanie nowych gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi, i ogranicza się negatywny wpływ nowych inwestycji na warunki gruntowo-wodne.

Ponadto dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym ustalono wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

Istniejący las pozostaje dominującym zagospodarowaniem, planuje się utrzymanie i pielęgnację występującej tu zieleni. Niewielki fragment lasu został objęty procedurą zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne. Takie działanie podyktowane było koniecznością umożliwienia inwestowania w miejscu nieczynnego obiektu gastronomicznego przeznaczonego w planie na funkcje usługową. Ponadto zapewniono dojazd do przyszłych inwestycji w miejscu istniejącego Domu Zdrojowego oraz do powyższego terenu usługowego. Dodatkowo pozostały niewielki teren leśny odcięty przez ustalony ciąg pieszo-jedny został przeznaczony pod zielen urządzoną, gdyż jest związany z obszarem Parku Zdrojowego. Zgodę na zmianę przeznaczenia ww. gruntów leśnych na cele nieleśne wydał Marszałek Województwa Pomorskiego.

Niemal cały obszar planu został włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne.

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

Cały obszar objęty granicami planu jest wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Dlatego też na podstawie przepisów odrębnych inwestycje wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponadto niewielki fragment obszaru znajduje się w historycznych granicach Parku Zdrojowego. W związku z powyższym zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy ww. układu urbanistycznego.

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

Ustalony został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zabezpieczenia potrzeb parkingowych osób niepełnosprawnych. Ponadto wprowadzono ograniczenie w użytkowaniu terenu ze względu na możliwość wystąpienia powodzi o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

Wprowadzono funkcje usługowe w ograniczonym zakresie, tj. rekreacji, gastronomii, sportu a także kultury czy oświaty. Realizacja tego typu inwestycji uzupełni ofertę usługową Pasa Nadmorskiego zarówno dla mieszkańców, jak i turystów. Dodatkowo wprowadzono niewielką korektę parametrów zwiększając możliwości inwestycyjne obu terenów.

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

Prawie wszystkie grunty objęte granicami planu są własnością gminy, jedynie mniejsza działka inwestycyjna jest w użytkowaniu wieczystym osoby prywatnej.

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 niezagrożającego 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):

Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym. Uchwalenie planu realizuje cel publiczny poprzez kontynuację obecnego wykorzystania terenu jako obszar dostępny dla mieszkańców i turystów w celach rekreacji i turystyki.

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.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać ul. Jelitkowska, będąca poza granicą opracowania. Bezpośredni dojazd na posesje będzie prowadził poprzez planowane ciągi pieszo-jezdne.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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 i internecie na stronie www.gdansk.pl oraz www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulicy Jelitkowskiej 6 w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących, gestorów mediów oraz inwestora.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z procedurą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2016r. do 29.04.2016r., od 01.07.2016r. do 29.07.2016r., a także w terminie od 01.09.2016r. do 30.09.2016r., o czym zainteresowani zostali każdorazowo poinformowani przez Prezydenta Miasta Gdańska na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w obwieszczeniach w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej i w internecie na stronach www.gdansk.pl oraz www.brg.gda.pl. Do projektu planu, w wyznaczonym w ogłoszeniach terminie, zainteresowani mogli składać uwagi odnośnie rozwiązań projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

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 wykazały konieczność zwiększenia możliwości inwestycyjnych na terenie gminnym, jak i w użytkowaniu wieczystym. Zakres zmian obejmuje funkcję i parametry zabudowy, uwzględniając uwarunkowania lokalizacyjne, i środowiskowe jak np. położenie względem morza, występującą zielenią, a także wartość kulturową obszaru i finansową nieruchomości. Dodatkowo należy zauważyć, że w przypadku terenu 002-U33, będącego w użytkowaniu wieczystym osoby prywatnej, realizacja interesu prywatnego, czyli wykorzystanie nieruchomości na cele usługowe ustalone w planie oraz parametrów w maksymalnym możliwym zakresie, służy również dobru publicznemu. Turystyka i rekreacja zostaną uzupełnione funkcjami obsługującymi, tj. m.in. handlem i gastronomią, co wpłynie na zwiększenie atrakcyjności tego rejonu.

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

Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego, tj. komunikacji tramwajowej. Poza południowo-zachodnią granicą planu, po drugiej stronie ul. Jelitkowskiej, znajduje się parking publiczny, który służy osobom korzystającym z plaży i innych atrakcji turystycznych i rekreacyjnych.

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

Teren lasu jest przestrzenią ogólnie dostępną dla wszystkich, przez którą przebiega istniejący ciąg pieszy wraz ze ścieżką rowerową, co zostało odwzorowane w zapisach planu. W granicach opracowania znalazł się również odcinek wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego prowadzącego do planowanych zabudowań w miejscu Domu Zdrojowego. Wymienione powyżej elementy są częścią układu komunikacji pieszej i rowerowej w tym rejonie pasa nadmorskiego.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi fragment Pasa Nadmorskiego o ekstensywnej strukturze zabudowy i wysokim udziale zieleni. Ustalenia planu wspaniale wpisują się w ten charakter zagospodarowania, wykorzystując możliwości zwiększenia intensywności zainwestowania, utrzymując jednocześnie ład przestrzenny.

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. Kolejność przystąpień do nowych planów:

„1) plany realizujące interes publiczny w sposób bezpośredni (np. ustalanie rezerw terenów na inwestycje celu publicznego);

2) plany realizujące interes publiczny (np. nowe miejsca pracy, ważne usługi dla mieszkańców, wpływy podatkowe, prestiż miasta) za pośrednictwem inwestorów prywatnych;

3) plany realizujące interes komercyjny, prywatny, jednak w pewnych koncentracjach, gdzie w ramach jednej procedury planistycznej można uwzględnić kilka celów (zasadnych wniosków)”.

Przedmiotowy plan realizuje 2. i 3. z ww. punktów dotyczących kolejności podejmowania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie generują ujemnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3. Nie przewiduje się również inwestycji publicznych będących bezpośrednią konsekwencją wejścia w życie ustaleń planu.

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4). Ustalenie 30% stawki nie jest jednoznaczne z możliwością pobrania opłaty planistycznej wszędzie tam, gdzie została ona ustalona. W granicach analizowanego planu ok. 98% stanowią nieruchomości własności Gminy Gdańsk, dla których egzekwowanie opłaty planistycznej jest bezprzedmiotowe.

Przedmiot inwestycji gminnych lub ewentualnego zbycia dotyczy działki nr 8/16; obr. 8 o powierzchni ok. 0,32 ha, przeznaczonej na zabudowę mieszkaniowo - usługową, dla której w stosunku do obowiązujących ustaleń planistycznych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) zwiększono możliwości inwestycyjne.

Projekt planu umożliwia realizację maksymalnie ok. 1900 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i 460 m² zabudowy usługowej co przełoży się na

wzrost środków budżetowych z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

Na obszarze planu nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej, które obciążą budżet gminy.

II. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.04.2016r. do 29.04.2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 27.04.2016r. Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z siedmioma uwagami, które nie zostały uwzględnione. Wprowadzono korektę do legendy rysunku planu i w związku z tym ponownie wyłożono projekt planu w dniach od 01.07.2016r. do 29.07.2016r. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Jednak ze względu na wprowadzenie zmian dotyczących definicji przeznaczenia terenów zawartych w projekcie planu został on ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.09.2016r. do 30.09.2016r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 29.09.2016r. Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z trzema uwagami, które nie zostały uwzględnione.

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. Irena Romasiuk
PROJEKTANT PROWADZĄCY:	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr inż. Aneta Woch
	inż. Grażyna Opalińska
	mgr Małgorzata Antoń
	mgr Piotr Kraiński
	Grzegorz Karbowski