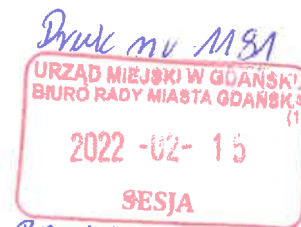


UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2022 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo
w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0158) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 2,62 ha, położony w Jelitkowie, ograniczony od południa Parkiem Reagana, od wschodu ulicą Nadmorską, od północy ulicą Kapliczną, od zachodu terenem zadrzewionym wzdłuż ulicy Pomorskiej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w 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) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe 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.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

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

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30° ,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70° , górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10° , okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30° , nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

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

7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób

ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 10) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 11) **bryła budynku** zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 12) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika), może zatem urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu;
- 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.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 2) **KD81 tereny ulic lokalnych.**

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

L p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	domy studenckie, internaty	1 pokój	Min. 0,1	min. 1
3.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	min. 0,3
4.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	Min. 1	min. 5
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 0,5	min. 0,2
6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	min. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,2
8.	motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,2
9.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
10.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	Min. 10	min. 8
11.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
12.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	Min. 5	min. 5
13.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	min. 2

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępu 4:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc 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 przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

§ 6. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO W REJONIE ULIC NADMORSKIEJ I KAPLICZNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0158

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 2,29 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, zawierającej – w zależności od potrzeb usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, obiekty kongresowe i konferencyjne, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

4. Funkcje wyłączone:

- 1) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3;
- 2) garaże boksowe;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty, serwisy i myjnie samochodowe;
- 5) stacje obsługi autobusów.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, zakaz lokalizacji garaży wielopoziomowych nadziemnych i garaży podziemnych, w których maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto obiektu wynosi powyżej 2,0 m n.p.m. z wyjątkiem garaży podziemnych w budynkach, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) garaże podziemne w budynkach, o których mowa w pkt 2, nie mogą przekraczać maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Kaplicznej (02-KD81);
- 4) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy Kaplicznej (02-KD81);
- 5) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych z wyjątkiem zjazdu, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 lit. a, placów manewrowych i nadziemnych miejsc do parkowania samochodów pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy Kaplicznej (02-KD81) a budynkami lokalizowanymi w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu:
 - a) od strony ulicy Kaplicznej (02-KD81), elewacje budynków wzdłuż ulicy Kaplicznej (02-KD81) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii,
 - b) w odległości 8,0 m od strony ulicy Nadmorskiej (poza granicami planu),
 - c) w odległości 10,0 m i 15,5 m od południowej linii rozgraniczającej terenu,
 - d) w zachodniej części terenu (w tym w północnej części terenu w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu);
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 45%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków lokalizowanych w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: 1,0,
 - b) dla budynków, z wyłączeniem garaży wielopoziomowych, lokalizowanych w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: 0,
 - c) dla garaży wielopoziomowych lokalizowanych w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: 12,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 15,0 m n.p.m.,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: nie dotyczy,
- b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli bez uwzględniania wyniesionych ponad ten poziom szybów dźwigów oraz klatek schodowych i innych pomieszczeń technicznych: minimalna: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, maksymalna:
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu: nie dotyczy,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 5,0 m, jednak nie więcej niż 7,5 m n.p.m.,
- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu:
- maksymalna powierzchnia rzutu kondygnacji nadziemnej budynku lub pojedynczej części budynku, z zastrzeżeniem pkt 9: 250 m²,
 - rzut prostokątny budynku lub pojedynczej części budynku, o którym mowa w pkt 9, o maksymalnych proporcjach od 1:1,3 do 1:1,2,
 - minimalna szerokość łącznika, o którym mowa w pkt 9: 8 m,
- b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
- a) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do poziomu od 40° do 50°,
- b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”, jak na rysunku planu oraz dla łączników, o których mowa w pkt 9: dowolny,
- c) wyklucza się dachy mansardowe oraz w kształcie kopuły, kolebki itp.
- d) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, sytuowanie budynków lub części budynku, łączonych łącznikami, o których mowa w pkt 9, kalenicowo do ulicy Kaplicznej (02-KD81);
- 9) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, dopuszcza się realizację budynku, którego pojedyncze części, o których mowa w pkt 6 lit. a tiret pierwszy, połączone są łącznikami (przeznaczonymi na

komunikację wewnętrzną, np. korytarze, schody, windy i pomieszczenia techniczne) cofniętymi w stosunku do elewacji budynku od strony ulicy Kaplicznej (02-KD81) o minimum 5 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Kaplicznej (02-KD81) poprzez zjazd, jak na rysunku planu,
 - b) od ulicy dojazdowej poza wschodnią granicą planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1 oraz ust. 7, 11, 12;
- 2) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu:
 - a) wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” dopuszcza się ich przesadzenie i pielęgnację w innym miejscu, w granicach inwestycji;
- 4) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;

- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) pierzeja eksponowana wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ulicy Kaplicznej (02-KD81), jak na rysunku planu – zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, drewnem, szkłem;
- 2) zabudowę na zakończeniu pierzei eksponowanej, o której mowa w pkt 1, w północno-zachodnim narożniku terenu, należy kształtować w formie akcentu architektonicznego;
- 3) dla łączników, o których mowa w ust. 7 pkt 9, ściany każdej kondygnacji i dach transparentne w co najmniej 70%;
- 4) na dachach stromych należy stosować dachówkę w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, jednolitym dla całego zespołu zabudowy, za wyjątkiem łączników, o których mowa w ust. 7 pkt 9;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) cały teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) cały teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i/lub krzewów;
- 2) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO W REJONIE ULIC NADMORSKIEJ I KAPLICZNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0158

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy Kaplicznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 35,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych:
 - a) do terenu 01-U33 ograniczona,
 - b) do pozostałych terenów poza północną granicą planu bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicami Pomorską i Jelitkowską (poza granicami planu).

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

- 1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości minimalnej 2,5 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7;
- 4) usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych: dowolne;
- 5) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 6) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 i § 4 ust. 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) cały teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) cały teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) północna część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 11. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulicy Pomorskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr X/251/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 czerwca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 106 , poz. 1909).

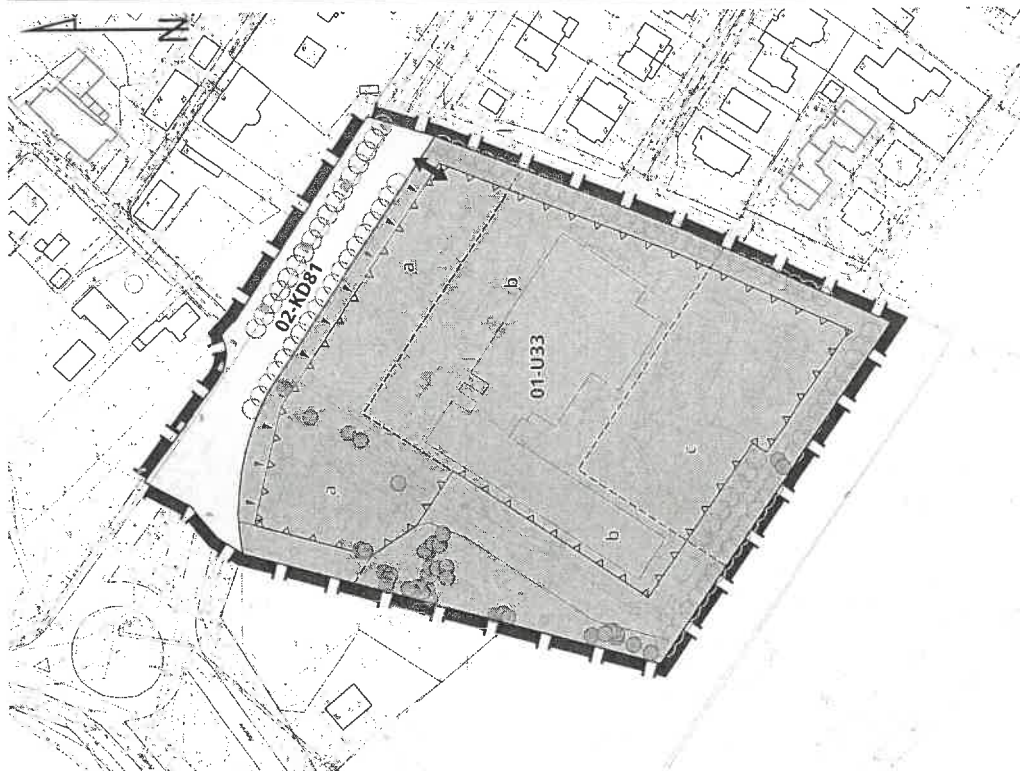
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia 2022 r.

Skala: 1:1 000

[illegible]

2000

Łódź, 1997

14. FBI: A14C E-668C-49FD-9492-49689M26C503. Prick!

Strona 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2022 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej w mieście Gdańsku (nr planu 0158)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXIII/851/21 z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 2,62 ha, położony jest Jelitkowie, w rejonie skrzyżowania ulic Nadmorskiej i Kaplicznej i jest ograniczony:

- od północy: ulicą Kapliczną,
- od wschodu: ulicą Nadmorską,
- od południa: Parkiem Reagana,
- od zachodu: terenem zadrzewionym wzdłuż ulicy Pomorskiej.

3. Cel sporządzenia planu:

- a) weryfikacja przeznaczenia terenu oraz parametrów urbanistycznych umożliwiających przebudowę i modernizację istniejącego hotelu w związku z zamiarem poszerzenia oferowanych usług;
- b) wzmocnienie rozwoju i poprawy jakości usług turystycznych w Pasie Nadmorskim.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulicy Pomorskiej w mieście Gdańsku (nr ew. 0113). Ustalenia planu przeznaczają ten teren na funkcję usługową związaną z obsługą ruchu turystycznego oraz teren drogowy – ulicę lokalną (odcinek ulicy Kaplicznej).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Na obszarze objętym granicami planu znajduje się hotel wraz z basenem oraz odcinek ulicy Kaplicznej.

Grunt stanowi własność Skarbu Państwa (ulica Kapliczna) oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółki prawa handlowego.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne

cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (strona 10 SUIKZP miasta Gdańska).

Planowane zmiany polegające na umożliwieniu rozbudowy i poprawy jakości usług turystycznych istniejącego hotelu mieszczą się w polityce przestrzennej Gdańska przyjętej w Studium dla nadmorskiej części dzielnicy Oliwa, tj. rozwoju i poprawy jakości usług turystycznych i rekreacyjnych.

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, które od strony ulicy Kaplicznej (02-KD81) zostały wyznaczone przez istniejące w sąsiedztwie budynki mieszkalne. Poprzez ograniczenie możliwości odsunięcia zabudowy w głąb terenu od tej linii gwarantuje się kontynuację zagospodarowania, nawiązując do historycznego układu. Jednocześnie wzdłuż wspomnianej linii zabudowy ustalona została pierzeja eksponowana, wzdłuż której wykluczono możliwość realizacji garaży w parterach od strony przestrzeni publicznej (ul. Kaplicznej). Na zakończeniu pierzei, przy skrzyżowaniu z ulicą Pomorską, wprowadzono akcent architektoniczny.

Teren usługowy 01-U33 podzielony został na obszary „a”, „b” i „c” (wydzielone liniami podziału wewnętrznego), dla których określono różne sposoby kształtowania zabudowy. Wynika to z uwarunkowań lokalnych – gabarytów i usytuowania istniejących budynków. Ustalone w obszarze „a” parametry, skala i forma zabudowy mają służyć zachowaniu lokalnych walorów krajobrazowych.

Ponadto plan miejscowy chroni istniejące szpalery zarówno w ulicy, jak i na terenie usługowym, a także wskazuje wartościowy drzewostan do zachowania w terenie inwestycyjnym (skupiska oraz pojedyncze okazy drzew).

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące 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 uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które następnie zostały 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 lub wprowadzenia, wskazanie istniejących wartościowych drzew do zachowania (z zagospodarowaniem wokół zapewniającym naturalną vegetację) czy szpalerów drzew do utrzymania i uzupełnienia zarówno w przekroju ulicy Kaplicznej, jak i na terenie inwestycyjnym.

Wzdłuż północno-zachodniej krawędzi pasa drogowego ulicy Kaplicznej przechodzą granice terenu ochrony pośredniej oraz obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa” – inwestycje na obszarze całego planu mogą być realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Wzdłuż północnej granicy planu, przez teren ulicy Kaplicznej, przechodzi granica pasa ochronnego brzegu morskiego (odległość od Zatoki Gdańskiej wynosi około 250m). Ulica Kapliczna oraz część terenu usługowego położone są w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2% (raz na 500 lat). W ulicy Kaplicznej przebiega kolektor deszczowy 0,8 m. Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

Obszar objęty granicami planu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – co jest zawarte w ustaleniach planu.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie odpowiedniego udziału miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jednocześnie w zapisach planu wykluczono możliwość realizacji usług uciążliwych, takich jak stacje paliw czy warsztaty i serwisy samochodowe.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy. Realizacja ustaleń planu umożliwi utworzenie nowych miejsc pracy w usługach turystycznych. Nowe inwestycje 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 dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną oraz uwzględnienie wniosków inwestora o zmianę obowiązującego planu miejscowego i umożliwienie realizacji celów inwestycyjnych.

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 poprzez ustalenie parametrów i sposobu zagospodarowania terenu, które umożliwią przywrócenie charakteru tej części Jelitkowa, a także ochronę zieleni, która towarzyszy zabudowie w tym rejonie.

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 będą zapewniać istniejące ulice Pomorska, Kapliczna i Nadmorska.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą 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, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo w rejonie ulic Nadmorskiej i Kaplicznej i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania nie wynikające z ustawy takie, jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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 w planie możliwa jest realizacja zamierzeń inwestycyjnych inwestorów prywatnych i użytkowników działek budowlanych, lecz przy zachowaniu walorów krajobrazowych, kulturowych i przyrodniczych terenu. Zmiana parametrów urbanistycznych wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym poszerzenie oferowanych usług turystycznych.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych dla zabudowy usługowej w zurbanizowanej części pasa nadmorskiego 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.

Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich oraz tramwajów (pętla tramwajowa Jelitkowo znajduje się w sąsiedztwie obszaru planu).

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

W obszarze planu znajduje się odcinek ulicy Kaplicznej (02-KD81), wyposażony w obustronne chodniki, które po realizacji ustaleń planu będą mieć szerokość min. 2,5 m. Stanowią one dogodne dojście mieszkańców i turystów do przystanków komunikacji publicznej, a także do terenów rekreacyjnych, m.in. Parku Jelitkowskiego czy Parku Reagana.

Ponadto plan ustala wskaźnik niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania przy nowych inwestycjach.

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 część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej dzielnicy Jelitkowo. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny obszaru.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku 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 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ust. 1, 2 i 3.

Dla całego obszaru planu (ok. 2,62 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Zwiększenie dochodów gminy wynika ze wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację nowej zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 9,3 tys. m².

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2021 r. do 13.12.2021 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 30.11.2021 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami nikt (poza projektantami planu) nie wziął udziału.

W ustawowym terminie, tj. do 27.12.2021 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiór danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Dorota Kucharczak

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ilona Bogdańska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

mgr inż. arch. Paweł Malinowski

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

Grzegorz Karbowski

mgr inż. Joanna Bober

PREZIDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dukiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wolejko
RADCA PRAWNY

Sporządził:
Ilona Bogdańska

Bogdańska

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

Piotr Grzelak
SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA
Danuta Janczarek
6