

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki
rejon ulicy Stokłosy w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki rejon ulicy Stokłosy w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2244) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,12 ha, położony w dzielnicy Kokoszki w rejonie ulic Kartuskiej, Stokłosy i Geodetów.

§ 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) **miejsce do parkowania 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 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). 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania 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;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **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 podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
 - a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) płyty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;

10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbol przeznaczenia terenu: **P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.**

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

2. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

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

Lp.	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 obszar zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
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,	100m ² pow.	MIN. 1	MIN. 5

	hostele	mieszkalnej		
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 ***) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
8.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
10.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
11.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN.10
12.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
13.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN.2
16.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
17.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
18.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
19.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
20.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
21.	kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
22.	placę składowe, duże hurtownie powyżej 2000m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000m ² pow. składowej	MIN.1,3	MIN.1
23.	rzemiosło	100 zatrudnionych	MIN. 40	MIN.20
24.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
25.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan, naprawcze	MIN.2	MIN.0,5

26.	stacje bezobsługowe	–	0	0
27.	stacje paliw	1 obiekt	MIN. 5	MIN. 2
28.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów i 100m ² pow. pola gry	MIN.20 oraz MIN. 0,2	MIN.5 oraz MIN. 1
29.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów i 100m ² pow. pola gry	MIN.20 oraz MIN. 1	MIN.3 oraz MIN. 1
30.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
31.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN.5	MIN.5
32.	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 ustępów 4, 5, 6:

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.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

6. Dla klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

§ 6. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 7. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.

2. Dla ww. terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KOKOSZKI REJON ULICY STOKŁOSY W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2244.

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: P/U41 - działalność gospodarcza z zakresu produkcji (ograniczonej do produkcji rzemieślniczej), składów, baz i magazynów oraz / lub usług, z dopuszczeniem: mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) składowanie materiałów sypkich na otwartym powietrzu (w tym np. pod wiatami i plandekami);
- 5) szpitale i domy pomocy społecznej;
- 6) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,11;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych i placów manewrowych od strony ulic Kartuskiej (poza południową granicą planu) i Stokłosy (poza zachodnią granicą planu);
- 3) zakaz lokalizacji parkingów od strony ulicy Kartuskiej (poza południową granicą planu) i ulicy Stokłosy (poza zachodnią granicą planu) z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 10 miejsc postojowych od strony ulicy Stokłosy (poza zachodnią granicą planu), dostępnych z dróg wewnętrznych terenu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1 i 2.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna nie ustala się, maksymalna 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,

- b) wysokość nadziemnych budowli wielopiętrowych jak garaże lub magazyny wielopiętrowe mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna długość ciągłej płaszczyzny elewacji budynku zlokalizowanego w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy Kartuskiej (poza południową granicą planu) - 35 m,
 - b) wzdłuż ulicy Stokłosa (poza zachodnią granicą planu), w przypadku budynków o długości elewacji powyżej 30 m, elewację należy podzielić na części nie dłuższe niż 30 m np. przez zastosowanie uskoków o głębokości min 0,5 m na całej wysokości elewacji,
 - c) pozostałe: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 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: od ulicy tzw. Nowej Stokłosa (poza wschodnią granicą planu), od projektowanej ulicy poza północną 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: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 18;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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: strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z ust. 17.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia jak na rysunku planu (stanowiący fragment ciągu łączącego OSTAB), wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich naturalną vegetację;

- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu, wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń zieleni należy zastosować gatunki zgodne z warunkami siedliskowymi;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych od ulicy Kartuskiej (poza południową granicą planu), zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust.7, 11.

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: część terenu jak na rysunku planu objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych - wszelkie prace ziemne należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) do czasu realizacji zbiornika Kartuska (poza granicami planu) zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,2; po zrealizowaniu zbiornika wymagane maksymalne natężenie odpływu odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5; dopuszcza się spełnienie tych warunków w oparciu o infrastrukturę poza granicami terenu;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego, obsługującego również obszary poza granicami terenu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący wodociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 2) fragment istniejącego rowu, jak na rysunku planu;
- 3) teren odwadniany mechanicznie;
- 4) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 5) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 6) zaleca się kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej od strony ulic poza granicami planu;

- 7) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych, parkingów;
- 8) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kartuskiej.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Kokoszki rejon ulicy Stokłosy w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 10. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszki - część zachodnia w mieście Gdańsku, uchwała nr XXVII/843/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 138 z dnia 15.11.2004r., poz. 2423.

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



Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

..... Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2019 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.....2019 r.

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

Kokoszki rejon ulicy Stokłosy w mieście Gdańsku. [nr planu 2244]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1438/18 z dnia 22 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszki rejon ulicy Stokłosy w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2244].

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,12 ha położony jest w Kokoszkach, po północnej stronie ulicy Kartuskiej, w rejonie ulic Stokłosy i Geodetów.

3. Cel sporządzenia planu.

- rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu działki nr 138/14 obr. 035 z usług na funkcje produkcyjno-usługowe,
- weryfikacja parametrów urbanistycznych i zasad zagospodarowania terenu, m.in. podwyższenie dopuszczalnych parametrów zabudowy (intensywności i powierzchni zabudowy) oraz zmniejszenie wymaganego procentu terenów biologicznie czynnych,
- weryfikacja zasad obsługi drogowej.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kokoszek – części zachodniej w mieście Gdańsku, z 2004r. (plan nr 2210), który przeznaczają teren pod funkcje usługowe.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obecnie teren jest niezagospodarowany i pokrywa go zieleń nieurządzona. W południowo-zachodniej części terenu zlokalizowany jest tymczasowy parking z płyt betonowych, w rejonie zachodniej granicy terenu rosną pojedyncze drzewa w formie niepełnego szpaleru. Grunt stanowi własność Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego (GARG).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

(Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja produkcyjno-usługowa. Przedmiotowy plan miejscowy ustala dla tego obszaru funkcję produkcyjno-usługową. Po wschodniej stronie ustalono szpaler drzew, pełniący rolę ciągu łączącego OSTAB ustalonego w SUIKZP.

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 ładunku 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 przyszłej zabudowy. Od strony ulicy Stokłosa (sąsiadującej z obszarem planu od strony zachodniej) linia zabudowy została wycofana na odległość minimum 10 m od granicy terenu, w celu zachowania istniejących w tym obszarze drzew i zieleni oraz odsunięcia zabudowy od istniejącej przy ulicy Stokłosa szkoły podstawowej. Odsunięto także na odległość minimum 8m od granicy terenu linię zabudowy od strony ulicy Kartuskiej w celu kontynuacji pierzei zabudowy szkoły podstawowej. Od strony ulicy Stokłosa ustalono szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia (fragment ciągu łączącego OSTAB), stanowiący fragment zabytkowej alei lipowej wzdłuż ulicy Stokłosa wiodącej do dworu Stokłosa oraz wskazano drzewa do zachowania.

Zakazano również lokalizacji parkingów, placów manewrowych i dróg wewnętrznych od strony ulic Kartuskiej i Stokłosa, uregulowano zasady rozczłonkowania budynków od strony ulicy Stokłosa i ograniczono długość elewacji od strony ulicy Kartuskiej.

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 oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie drzew do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) oraz utrzymanie i uzupełnienie szpaleru zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Stokłosa.

W związku z wysokim natężeniem hałasu od ul. Kartuskiej i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego, w planie - dla sąsiedztwa tej ulicy - ustala się zapisy o konieczności zastosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zabezpieczeń akustycznych, doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

Obszar planu położony jest w zlewni potoku Strzelniczka. W planie ustala się odprowadzenie wód opadowych do układu odwadniającego lub zagospodarowanie na terenie. W planie, zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód, został wprowadzony współczynnik spływu określający maksymalne natężenie odpływu wód opadowych. W związku z planowaną budową zbiornika retencyjnego „Kartuska” wartość współczynnika została określona na stan sprzed wykonania zbiornika oraz po jego wybudowaniu.

Na obszarze objętym granicami 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 nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ani żaden obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków. Na części obszaru objętego planem występuje strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne w granicach tej strefy należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Większość obszaru objętego planem predysponowana jest do zabudowy. Ochroną zostały objęte jedynie cenne elementy krajobrazu naturalnego opisane w pkt 2. Ze względu na sąsiedztwo zespołu zabytkowego dworu Stokłosa wraz z aleją drzew, w planie wykluczono funkcje produkcyjne, za wyjątkiem drobnej produkcji rzemieślniczej. Odsunięto także nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość minimalnie 10 m od

zabytkowej ulicy Stokłosa, wykluczono dojazd do terenu planu z tej ulicy, ograniczono wysokość zabudowy do maksymalnie 12 m oraz wprowadzono zapisy wymuszające rozczłonkowanie bryły budynku.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wykluczenie lokalizacji konkretnych funkcji chronionych, wymagających dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ze względu na położenie terenu w otoczeniu lotniska im. Lecha Wałęsy oraz w sąsiedztwie ulicy Kartuskiej. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%. Zmiana przeznaczenia z usługowego na produkcyjno-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, w tym stworzy szanse utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez rozszerzenie zakresu funkcji dla obszaru planu i zwiększenie parametrów zabudowy, co pozwoli na stworzenie atrakcyjnej oferty inwestycyjnej terenów będących we władaniu GARG. Teren objęty planem stanowi własność Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego (GARG) i przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczą tego gruntu, realizując politykę przestrzenną miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych, ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych (współczynnik spływu), ustalenia umożliwiające stworzenie większej liczby miejsc pracy z dobrym dostępem do transportu zbiorowego.

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. Zapisy planu uwzględniają konieczność zachowania istniejących na terenie sieci.

Istniejące sieci wodociągowo-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub 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 Kokoszki rejon ulicy Stokłosa w mieście Gdańsku 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 niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Kokoszki 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 teren położony w Kokoszkach w rejonie ulicy Stokłosa predysponowany jest do zabudowy produkcyjno-usługowej, dla której ustalono parametry urbanistyczne takie jak intensywność, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, pozwalające na optymalne wykorzystanie inwestycyjne terenu gminnego będącego we władaniu GARG.

Jednocześnie interes publiczny został uwzględniony poprzez wykluczenie zabudowy produkcyjnej z wyjątkiem produkcji rzemieślniczej, z uwagi na położenie terenu w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworu Stokłosa. Ustalono także ograniczenie niektórych parametrów zabudowy takich jak wysokość zabudowy, odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy Stokłosa na odległość 10 m, wykluczono dojazd do terenu objętego planem z zabytkowej ulicy Stokłosa, a także ustalono utrzymanie i uzupełnienie zabytkowego szpaleru drzew (alei lipowej) oraz zachowanie starych jesionów.

W planie zawarte zostały również zapisy ograniczające gabaryty planowanych budynków oraz różnicujące ich elewacje, w celu dostosowania wizualnej skali brył nowych budynków do skali zabytkowego budynku szkoły podstawowej zlokalizowanej po zachodniej stronie granicy planu.

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

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać istniejące i projektowane ulice zlokalizowane poza planem: odcinek ulicy tzw. Nowej Stokłosy od strony wschodniej terenu i planowana ulica przylegająca do północnej granicy planu.

Położenie obszaru przy ulicy Kartuskiej (poza granicami planu), planowanej w przekroju dwujezdniowym oraz bezpośrednia dostępność terenu do układu ulic lokalnych i dojazdowych umożliwi optymalną obsługę komunikacyjną terenu inwestycyjnego i jest zgodna z kierunkami rozwoju dzielnicy Kokoszek zawartymi w SUIKZP miasta Gdańska.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – przystanki autobusowe przy ulicy Kartuskiej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Dodatkowo w sąsiedztwie obszaru planu, po południowej stronie ulicy Kartuskiej, zarezerwowany został teren pod lokalizację pętli autobusowej z chodnikami oraz niezbędną infrastrukturą, która znacznie poprawi dostępność terenów przyległych do transportu zbiorowego.

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

Obszar planu obejmuje komercyjny teren inwestycyjny, dla którego nie ustalono rozwiązań dotyczących pieszych i rowerzystów. Rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalono w obowiązujących planach, w sąsiadujących ulicach publicznych. W ww. ulicach zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne, ruch rowerowy może odbywać się po jezdniach ulic lokalnych i dojazdowych na zasadach ogólnych. Wzdłuż ulicy Kartuskiej została zaplanowana wydzielona trasa rowerowa oraz chodniki.

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 struktury funkcjonalno – przestrzennej Kokoszek. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny dzielnicy, ale także przyczyni się do zagospodarowania obszaru dotychczas niezagospodarowanego. Planowany teren produkcyjno- usługowy będzie stanowić uzupełnienie i kontynuację Parku Przemysłowo-Technologicznego „Maszynowa”.

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 ustęp 1, 2 i 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla całego obszaru planu (ok. 1,12 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. Prognozuje się zwiększenie dochodów gminy wynikające ze wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków.

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 26.11.2018 r. do 24.12.2018 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie przy ulicy Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk, w dniu 10.12.2018 r. o godz. 17.00 przybyła jedna osoba.

W ustawowym terminie, tj. do 07.01.2019 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

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.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GŁÓWNY SPECJALISTA – mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Agata Piszczek

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Małgorzata Jaroszkowska

mgr inż. arch. Ewa Lopacka

mgr Danuta Giorewa-Brach

mgr inż. Magdalena Andrzejczuk

mgr inż. Aneta Woch

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr Justyna Przeworska

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

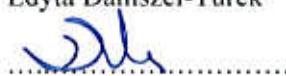
Wniosekodawca:
PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

Opinia Rady Prawnej:
DEC. ZAINTERESOWANI

Sporządził:
Agata Piszczek



Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek



Zatwierdził:
Piotr Grzelak

