

**UCHWAŁA NR XIII/332/15
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199, poz. 443), art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku, poz. 379, poz. 1072).

uchwala się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1313) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 21,06 ha, położony w dzielnicy Stogi na północ od mieszkaniowej zabudowy dzielnicy Stogi, w rejonie skrzyżowania ulicy mjr. Henryka Sucharskiego i tzw. Nowej Kaczeńce.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

- 10) **slup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 11) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 12) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Zabudowa mieszana produkcyjno - usługowa:

1) **P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług:**

a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
- obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **P/U42 zabudowa produkcyjno-usługowa. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym porty morskie i rzeczne, z wyłączeniem:**

a) szpitali i domów opieki społecznej,

b) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2. Komunikacja:

1) **KD 82 ulice zbiorcze;**

2) KD 83 ulice główne, ulice główne przyspieszone;

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

§ 4.

1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;
2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

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

L p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej 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	10 pokoi	Min. 0,9	Min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	Min. 0,2
4.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	Min. 0,1
5.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	Min. 0,1
6.	Motele	1 pokój	Min. 1	Min. 0,1
7.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	Min. 0,1
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	Min. 20
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	Min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 1
12.	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
13.	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
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	Min. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2

16	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5	Min. 4
17	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	Min. 10
18	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub Min. 4	Min. 4 lub Min. 6
19	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
20	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m ² pow. składowej	Min. 1,3	Min. 1
21	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Południe, Port, Zachód	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	Min. 40	Min. 15
22	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2	Min. 1
23	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	Min. 2	Min. 0,2
24	Stacje bezobsługowe	–	0	0
25	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	Min. 2	Min. 1
26	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	Min. 5	Min. 2
27	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	Min. 2	0
28	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	Min. 2

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:

L p.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą 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.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;

- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

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

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80
G	120
GP	130

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
- a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
 - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
 - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;
- 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 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 6 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 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:
 - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
 - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7.

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

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGIW REJONIE ULICY MJR. HENRYKA SUCHARSKIEGO ORAZ TZW. NOWEJ KACZEŃCE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1313.

1. **NUMER TERENU:** 001.
2. **POWIERZCHNIA TERENU:** 3,43 ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** P/U41 - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt. 1.
4. **FUNKCJE WYŁĄCZONE:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;
5. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.
6. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11;
 - 2) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

- 4) na budynkach magazynowych i produkcyjnych dopuszcza się nośniki reklam także na ścianach z oknami, z uwzględnieniem zasad wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, c;
- 5) dla budynków magazynowych i produkcyjnych:
- a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
 - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany;
- 6) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) **linie zabudowy:** maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4,0 m od południowej granicy planu - jak na rysunku planu;
- 2) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:**
 - a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 70%;
- 3) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:** 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) **intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:**
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 5,0;
- 5) **wysokość zabudowy,** w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie :
 - a) dla budynków technicznych i technologicznych: dowolna,
 - b) dla pozostałych budynków: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) **inne gabaryty obiektów:**
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku - 43,0 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) **formy zabudowy:** dowolne;

8) **kształt dachu:** dowolny;

9) **inne:** dla funkcji, o których mowa w ust. 17 pkt 1, należy urządzić plac zabaw z urządzeniami terenowymi oraz zielenią towarzyszącą o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 300 m² na jeden oddział lecz nie mniej niż 500 m².

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) **wielkość działki:** dowolna;

2) **szerokość frontu działki:** dowolna;

3) **kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:** dowolny.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) **dostępność drogowa:** od projektowanej ulicy tzw. Nowej Kaczeńce (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd, jak na rysunku planu;

2) **parkingi dla samochodów osobowych oraz rowerów:** do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z §5 uchwały;

3) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

4) **odprowadzenie ścieków:** bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNE: nie dotyczy;

11. ZASADY OCHRONY ŚRODODWISKA I PRZYRODY:

1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

2) możliwość lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) dopuszcza się realizację lokali (obiektów) służących opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 oraz w wieku przedszkolnym;
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenia zalaniem do rzędnej +2,15 m n.p.m.;
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) teren odwadniany mechanicznie, polder pompowni „Kączęnce”;
- 2) przez teren przebiega nieczynny rurociąg tłoczny $\varnothing$ 580 przeznaczony do likwidacji;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych;

- 4) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 - P/U42 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI W REJONIE ULICY MJR. HENRYKA SUCHARSKIEGO ORAZ TZW. NOWEJ KACZEŃCE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1313.

1. NUMER TERENU: 002.

2. POWIERZCHNIA TERENU: 16,71 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: P/U42 - teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;

2) budynki zamieszkania zbiorowego.

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, 9, 11;

2) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) na budynkach magazynowych i produkcyjnych dopuszcza się nośniki reklam także na ścianach z oknami, z uwzględnieniem zasad wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, c;

5) dla budynków magazynowych i produkcyjnych:

a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,

b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany;

6) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:

a) na linii rozgraniczającej z terenem 003-KD84 - jak na rysunku planu,

- b) w odległości 4,0 m od południowej granicy planu i linii rozgraniczającej z terenem 004-KD83 - jak na rysunku planu;
- 2) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:**
- a) minimalna – nie ustala się,
 - b) maksymalna – 70%;
- 3) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:** 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) **intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:**
- a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 5,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 5,0;
- 5) **wysokość zabudowy**, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie :
- a) dla budynków technicznych i technologicznych: dowolna,
 - b) dla pozostałych budynków: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) **inne gabaryty obiektów:**
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku - 43,0 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) **formy zabudowy:** dowolne;
- 8) **kształt dachu:** dowolny;

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) **dostępność drogowa:** od ulicy projektowanej tzw. Nowej Kaczeńce (poza granicami planu i 004-KD82) poprzez maksymalnie dwa zjazdy oraz poprzez teren 001-P/U41;

- 2) **parkingi dla samochodów osobowych oraz rowerów:** do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z §5 uchwały;
- 3) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 4) **odprowadzenie ścieków:** bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

11. ZASADY OCHRONY ŚRODODWISKA I PRZYRODY: na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

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 PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) utrzymanie funkcji rowu odwadniającego „K” oraz zapewnienie dostępu eksploatacyjnego o szerokości minimum 4,0 m;
- 2) utrzymanie funkcji istniejącego szczegółowego układu odwadniającego obsługującego również obszary poza granicami terenu;
- 3) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 4) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenia zalaniem do rzędnej +2,15 m n.p.m.;
- 5) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) zaleca się lokalizację centrum logistycznego;
- 2) w przypadku realizacji elektrowni lub elektrociepłowni pozostały teren zaleca się przeznaczyć pod lokalizację centrum logistycznego;
- 3) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) zaleca się wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż dróg;
- 5) teren odwadniany mechanicznie, polder pompowni „Kaczeńce”;
- 6) istniejący główny rów odwadniający „K”;
- 7) przez teren przebiega nieczynny rurociąg tłoczny $\varnothing 580$ przeznaczony do likwidacji;
- 8) wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 - KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI W REJONIE ULICY MJR. HENRYKA SUCHARSKIEGO ORAZ TZW. NOWEJ KACZEŃCE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1313.

- 1. NUMER:** 003.
- 2. POWIERZCHNIA:** 0,92 ha.
- 3. KLASA I NAZWA ULICY:** KD83 - teren ulicy głównej przyspieszonej - fragment ulicy mjr. Henryka Sucharskiego.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m do 52,0 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13 pkt 1.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: zgodnie z ust. 13 pkt 1.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODODWISKA I PRZYRODY: stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI: nie ustala się.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: dopuszcza się.

11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;

- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) teren stanowi integralną część pasa drogowego ul. Mjr H. Sucharskiego (poza granicami planu) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Ulica Sucharskiego jest powiązana z układem zewnętrznym poprzez węzeł z Południową Obwodnicą Gdańska (poza granicami planu);
- 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenia zalaniem do rzędnej +2,15 m n.p.m.;
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) powierzchnie nie przeznaczone do ruchu zaleca się przeznaczyć pod zieleni;
- 2) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) teren odwadniany mechanicznie, polder pompowni „Kaczeńce”;
- 4) istniejący główny rów odwadniający „K”;
- 5) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 - KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STOGI W REJONIE ULICY MJR. HENRYKA SUCHARSKIEGO ORAZ TZW. NOWEJ KACZEŃCE W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1313.

1. NUMER: 004.

2. POWIERZCHNIA: 0,002 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY: KD82 - teren ulicy zbiorczej - fragment projektowanej ulicy tzw. Nowej Kaczeńce.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 0,0 m do 0,9 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13 pkt 1;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13 pkt 1.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:** zgodnie z ust. 13 pkt 1.
6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** nie dotyczy.
7. **ZASADY OCHRONY ŚRODODWISKA I PRZYRODY:** stosuje się zasady ogólne.
8. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:** nie ustala się.
9. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zielen: dopuszcza się.
11. **STAWKA PROCENTOWA:** 30%.
12. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**
- 1) teren położony w granicach portu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 2) cały teren, jak na rysunku planu, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
 - 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:**
- 1) teren stanowi integralną część pasa drogowego proj. tzw. ulicy Nowej Kaczeńce (poza granicami planu) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Ulica tzw. Nowa Kaczeńce jest powiązana z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie bezkolizyjne z ul. Mjr H. Sucharskiego;
 - 2) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;

- 3) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenia zalaniem do rzędnej +2,15 m n.p.m.;
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego - 200.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić podniesienie poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 2) teren odwadniany mechanicznie, polder pompowni „Kaczeńce”;
- 3) wysoki poziom wód gruntowych.

§ 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) Część graficzna - rysunek planu Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku w skali 1 : 1000 (załącznik nr 1);
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 13.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Port Północny II w Gdańsku, uchwała nr LI/1529/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 64, poz. 1468 z dnia 27 września 2002 roku);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stogi na wschód od ul. mjr. Henryka Sucharskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr LII/1474/2010 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 130, poz. 2489 z dnia 25 października 2010 roku).

§ 14.

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

**Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska**

Bogdan Oleszek

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku
[1313]
ZADANIE PLANU**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/332/15
Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stogi w rejonie
ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej
Kaczeńce w mieście Gdańsku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.07.2015 r. do 30.07.2015 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 13 sierpnia 2015 roku, do projektu planu nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/332/15
Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Stogi w rejonie
ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej
Kaczeńce w mieście Gdańsku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA.**

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

Uzasadnienie

uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LVII/1335/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stogi w rejonie ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz tzw. Nowej Kaczeńce w mieście Gdańsku.

Położenie

Obszar objęty granicami niniejszego planu, o powierzchni ok. 21,06 ha, położony jest w jednostce urbanistycznej Stogi Portowe u zbiegu ulicy mjr. Henryka Sucharskiego oraz realizowanej obecnie na fragmencie tzw. Nowej Kaczeńce około 1km na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej Stogów i Przeróbki. Cały obszar planu znajduje się w granicach portu morskiego.

Cele sporządzenia planu

- a) aktualizacja ustaleń planistycznych, która umożliwi realizację funkcji związanych z opieką nad dziećmi w wieku do lat 3 oraz w wieku przedszkolnym (czyli np. żłobka, klubu dziecięcego, przedszkola, punktu przedszkolnego) jako dodatkowego programu, realizowanego na przedmiotowym terenie budynku biurowego (przy jednoczesnym zachowaniu funkcji produkcyjno-usługowej),
- b) analiza zrealizowanego w sąsiedztwie planu układu drogowego (ulicy mjr. H. Sucharskiego oraz fragmentu ulicy tzw. Nowej Kaczeńce) i aktualizacja linii rozgraniczających tereny o funkcji drogowej i przemysłowo – usługowej, z intencją uwolnienia części terenu spod rezerwy komunikacyjnej,
- c) dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu

Przewidywane w tym miejscu zagospodarowanie produkcyjno-usługowe będzie ważnym elementem stanowiącym o wypełnianiu się struktury przestrzennej całej dzielnicy. Nowe (intensywne) zagospodarowanie tego terenu umożliwi wykorzystanie jego miastotwórczego potencjału i może stanowić początek porządkowania tej słabo zainwestowanej obecnie części miasta.

Umożliwienie realizacji ww. lokali (obiektów) służących opiece nad dziećmi jako dodatkowego programu budynku biurowego przyczyni się do uatrakcyjnienia oferty funkcjonalno-programowej przewidywanego w tym miejscu Centrum Administracyjno-Usługowego i stworzenia przyjaznego środowiska pracy. W chwili obecnej w tym rejonie miasta brakuje nowoczesnych (praktycznie jakichkolwiek) powierzchni biurowych (obecnie siedziby działających tu firm znajdują się w kontenerach na terenie terminala). Powstanie nowych (nowoczesnych) powierzchni biurowych może więc stanowić zachętę dla przyszłych przedsiębiorców do zakładania i prowadzenia działalności w tym miejscu. Co za tym idzie, może to przyspieszyć rozwój terenów inwestycyjnych i ożywienie gospodarcze w tym rejonie miasta co z kolei przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy na terenie opracowania (przewidywana liczba osób zatrudnionych w realizowanym budynku biurowym – ok. 700). Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a zatem większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

Realizacja nowego zainwestowania zgodnie z obecnymi standardami materiałowymi i wykonawczymi da też szansę na przemianę wizualną i jakościową niezagospodarowanego obecnie terenu i przyczyni się do zdecydowanej poprawy ładu przestrzennego.

Plan obowiązujący

Na obszarze planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Stogi na wschód od ul. mjr. Henryka Sucharskiego w mieście Gdańsku (Uchwała nr LII/1474/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2010 roku). Plan ten dla przedmiotowego terenu ustala głównie funkcję produkcyjno-usługową (P/U42) a jedynie niewielkie fragmenty wzdłuż południowej i zachodniej granicy planu przeznaczone są pod komunikację (KD82 oraz KD83).

Struktura własności gruntów

W przeważającej większości (w około 95%) grunt stanowi własność Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego Sp. z o.o. Pozostała niewielka część należy do Gminy Miasta Gdańska.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obecnie jest to teren, na którym rozpoczął się proces inwestycyjny i pojawiło się pierwsze zagospodarowanie kubaturowe czyli budynek biurowy wraz z parkingami. Pozostała część terenu jest nadal niezagospodarowana i w większości porośnięta roślinnością ruderalną. W części zachodniej jest to teren po dawnych ogródkach działkowych, w części wschodniej są to łąki i tereny upraw zaś w północnej części terenu znajdują się nieliczne zadrzewienia.

Uwarunkowania konserwatorskie: brak.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Większa część terenu objęta granicami niniejszego planu przeznaczona została pod funkcje produkcyjno-usługowe (teren 001-P/U41 oraz 002-P/U42). Jest to zgodne z polityką przestrzenną miasta uznającą ten obszar miasta za tereny rozwojowe dla funkcji przemysłowo-portowo-usługowych.

W karcie terenu 001-P/U41 dopuszczona została możliwość realizacji lokali (obiektów) służących opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 oraz w wieku przedszkolnym. Z uwagi na lokalizację terenu z dala od centrum (czyli brak w pobliżu infrastruktury usługowo – społecznej) wskazane jest w tym przypadku połączenie realizowanej tu obecnie funkcji biurowej także z usługami przedszkolnymi. Tego typu rozwiązania są bardzo dobrze przyjmowane przez pracowników (wpisują się one również w obecne trendy, zgodnie z którymi nowoczesne centra administracyjno-biurowe łączy się z innymi funkcjami), ponieważ znacząco ułatwiają powroty do pracy po urlopach rodzicielskich i usprawniają organizację opieki nad dziećmi. Jest to jeden z elementów społecznego wyrównywania szans. Należy także podkreślić, iż jest to szczególnie korzystne rozwiązanie, ponieważ w związku z dogodną komunikacją i szybkim dostępem - zarówno do Portu Morskiego, dróg krajowych i autostrad oraz lotniska - przedmiotowy teren posiada duży potencjał inwestycyjny a z przewidywanego w tym miejscu Centrum Administracyjno-Usługowego korzystać będą nie tylko pracownicy zlokalizowanego w sąsiedztwie Pomorskiego Centrum Logistycznego (DCT Gdańsk), ale także pracownicy rozwijających się w tym rejonie branż transportowych, logistycznych, spedycyjnych oraz służb granicznych.

W związku z dopuszczeniem ww. funkcji przedszkolnych w karcie terenu ustalony został wymóg realizacji placu zabaw wraz z urządzeniami terenowymi oraz zielenią towarzyszącą (minimum 350m² na jeden oddział lecz nie mniej niż 500m²) a realizacja powyższych funkcji możliwa będzie jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W celu umożliwienia intensywnego wykorzystania całego terenu inwestycyjnego objętego granicami niniejszego planu, dla obu terenów o funkcji produkcyjno-usługowej podtrzymane zostały parametry urbanistyczne z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotychczas obowiązującego na danym obszarze. Jest to szczególnie ważne w przypadku terenu 002-P/U42, który stanowi integralną część terenu przyległego do niego od strony północnej a stanowiącego rezerwę pod ewentualną budowę elektrowni bądź elektrociepłowni.

W przedmiotowym planie ustalone także zostały maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy. Z uwagi na fakt, iż zrealizowana już została ulica mjr. Henryka Sucharskiego a więc znany jest dokładny przebieg jej jezdni, możliwe było ustalenie ww. linii zabudowy na linii rozgraniczającej teren przemysłowo-usługowy (002-P/U42) od terenu drogowego (003-KD83). Z kolei „południowe” maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odsunięte zostały o 4,0 m od granicy planu. Umożliwi to zachowanie odpowiedniej odległości ewentualnej zabudowy od zrealizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie po południowej stronie granicy – rowów odwadniających. Rowy te zostały przełożone i zmodernizowane w ramach realizacji ulicy tzw. Nowej Kaczeńce (poza granicami planu).

Obsługa komunikacyjna i inżynieryjna

Dostępność drogową do przedmiotowych terenów ustalono od ulicy tzw. Nowej Kaczeńce znajdującej się poza granicami planu, poprzez maksymalnie trzy zjazdy (w tym jeden o lokalizacji ustalonej). Ulica tzw. Nowa Kaczeńce jest powiązana z układem zewnętrznym – Trasą Sucharskiego - poprzez skrzyżowanie bezkolizyjne.

Ze względu na przemysłową funkcję terenu i trudne do przewidzenia zapotrzebowanie na wodę w projekcie planu zapisano dopuszczenie korzystania z własnych ujęć oprócz sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, która ma być budowana w ul. Kaczeńce. Wody opadowe mogą być zagospodarowane na terenie lub odprowadzone do układu odwadniającego. Należy utrzymać funkcję rowu głównego „K” oraz pozostałych rowów odwadniających. Zapis dopuszcza zmianę trasy lub technologii w sposób nie pogarszający obecnych warunków odwadniania. Teren jest odwadniany mechanicznie (polder Stogi - Kaczeńce) i właściwe funkcjonowanie siatki rowów jest kluczowym elementem dla walorów użytkowych obszaru. Pozostałe punkty dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych zgodnie z dostępnością lub indywidualnymi preferencjami.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (obowiązującymi od dnia 15 kwietnia 2015 roku) cały teren objęty granicami planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów) i jednocześnie cały teren położony jest w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2% (raz na 500 lat);

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie niezainwestowanym, w dzielnicy typowo przemysłowej. Krajobraz tego obszaru tworzą otwarte tereny porośnięte roślinnością trawiastą i ruderalną i sieć rowów melioracyjnych a otoczenie stanowi Trasa Sucharskiego, ogrody działkowe, nieużytkowane pola i łąki oraz masy ziemne, które są wykorzystywane do podnoszenia rzędnej terenu (ze względu na potencjalne zagrożenie powodzią). Proces zabudowy i zagospodarowania tych terenów dopiero się rozpoczyna (zrealizowany został jeden budynek biurowy) ale prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu (czyli kolejne budynki oraz związane z nimi zagospodarowanie terenu) znacząco przekształci krajobraz, który nabędzie cech typowego krajobrazu przemysłowo-portowego. Tak więc realizacja ustaleń projektu planu spowoduje trwałe przekształcenia krajobrazu wynikające z realizacji w tym rejonie nowego zainwestowania, jednak charakter otoczenia i specyfika dzielnicy portowo-przemysłowej predysponuje ten teren do tego typu zagospodarowania.

W związku z realizacją nowego zagospodarowania należy się spodziewać typowych dla tego typu działań skutków, takich jak np.:

- likwidacja i przekształcenie powierzchni biologicznie czynnej,
- likwidacja miejsc lęgowych i bytowania lokalnych populacji zwierząt,
- miejscowe przekształcenia struktury geologicznej utworów przypowierzchniowych,
- zmiana stosunków gruntowo-wodnych (np. poprzez przebudowę rowów melioracyjnych, podwyższenie rzędnej terenu),
- zmiana przeznaczenia na inne cele terenów leśnych (ok. 1,7 ha).

Jednocześnie należy podkreślić, iż przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie, dlatego realizacja ustaleń projektu planu:

- nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, na rezerwat „Ptasi Raj” ani inne użytki ekologiczne,
- nie będzie źródłem oddziaływań transgranicznych,
- umożliwi lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- na parkingach terenowych wymusi nasadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
- powstanie lokali i obiektów służących opiece nad dziećmi warunkują poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów służących ochronie akustycznej ww. funkcji.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu.

Uchwalenie planu nie wywoła ujemnych skutków finansowych dla miasta. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej. Ewentualny rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości zostanie wykazany na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku sprzedaży nieruchomości przez

dotychczasowego właściciela w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący.

Gmina Miasta Gdańska w granicach planu jest właścicielem 0,92 ha gruntu, który położony jest w liniach rozgraniczających ulice, nie posiada natomiast żadnych komunalnych terenów inwestycyjnych jak również mogących stanowić przedmiot zbytu.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

Studium ustala, iż tereny położone w granicach objętych planem przeznaczone są pod rozwój funkcji produkcyjno-usługowych. Wskazuje także fragment rowu odwadniającego do zachowania funkcji.

Przyjęte rozwiązania programowo-przestrzenne niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

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

Z uwagi na fakt, iż w granicach planu znajdują się grunty leśne, pismem nr BRG-ZOŚ/EM/15/KW_642 z dnia 14.04.2015 r. Prezydent Miasta Gdańska wystąpił o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (stanowiących własność prywatną Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego Sp. z o.o.) na cele nieleśne. Pismem nr WBG-OGR.7151.41.2015.AS z dnia 29.05.2015 r., Marszałek Województwa Pomorskiego umorzył przedmiotowe postępowanie utrzymując jednocześnie w mocy zgodę na zmianę przeznaczenia przedmiotowych gruntów leśnych uzyskaną do wcześniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Port północny II, wydaną przez Wojewodę Pomorskiego nr ŚR/ŚVIIZB/611-85/05 z dnia 02.12.2005 r.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2015 roku do 30 lipca 2015 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz Prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 08.07.2015 roku. Do projektu planu, w ustawowym terminie (tj. do 13.08.2015 roku) nie wpłynęło żadne pismo z uwagami.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Monika Thureau

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

mgr inż. Karolina Komosińska

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Maria Włodarska