

2521

UCHWAŁA Nr XXXIX/1109/09

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 sierpnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa
– rejon ulicy Balcerskiego w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) uchwała się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulicy Balcerskiego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2134) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar 0,19ha, ograniczony ulicą Balcerskiego, Niedziałkowskiego, dojazdową i zabudową mieszkaniowo - usługową, jak na rysunku planu.

§ 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 zieleń,
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu,
- 3) powierzchnia całkowita budynku - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,
- 4) powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,
- 5) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie:

- a) właściciela podmiotu gospodarczego,
- b) stróża lub
- c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem, w którym prowadzona jest 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,

- 6) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą.

Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków.

- 7) dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

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

- b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

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

- 8) Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej,

- 9) 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.

- 10) zieleni do utrzymania i wprowadzenia – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleni izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zieleni towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja).

§ 3

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego,
- 2) stacji paliw,
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą zawierające tereny zabudowy usługowej U33 i – na co najmniej 70% powierzchni działki – tereny zieleni urządzonej ZP

ZP tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje

§ 4

1. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			Strefa C
			Obszary zabudowy miejskiej
1	2	3	4
1.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MIN. 15
2.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4
3.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5
4.	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	MIN. 2

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

§ 6

1. Ustala się jeden teren oznaczony symbolem trzycyfrowym 001.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSOWA – REJON ULICY BALCERSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU 2134

2. POWIERZCHNIA 0,19 ha

1. NUMER 001

3. PRZEZNACZENIE

U34	Teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą usługi z zakresu sportu i rekreacji maksymalny udział usług gastronomii – 20% powierzchni użytkowej
------------	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą
- 2) wszystkie pozostałe usługi ze strefy U33

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

nie ustala się

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolnostojących oraz o konstrukcji kratownicowej na budynkach
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7,11

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od strony ul. Balcerskiego – jak na rysunku planu, pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 13%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,3
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10m
- 6) formy zabudowy: dowolne
- 7) kształt dachu: stromy
- 8) inne:
 - a) zabudowa kubaturowa w pierzei ul. Balcerskiego
 - b) powierzchnia zabudowy maksymalnie 250m²
 - c) elewacje równoległe do ulic Balcerskiego i Niedziałkowskiego

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od ul. Niedziałkowskiego i ulicy dojazdowej (poza zachodnią granicą planu)
- 2) parkingi: do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5 uchwały
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 2) zieleń do utrzymania i wprowadzenia z dopuszczeniem realizacji terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych – jak na rysunku planu
- 3) drzewa do zachowania – jak na rysunku planu

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, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie ustala się

15. STAWKA PROCENTOWA

30%

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

teren położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- 2) zaleca się obszar wokół pnia drzewa, odpowiadający rzutowi korony, pozostawić wolny od zainwestowania
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Osowa – rejon ulicy Balcerskiego w mieście Gdańsku w skali 1:500 (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).

§ 8

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska
Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXIX/1109/09
Rady Miasta Gdańska
z dnia 27 sierpnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulicy Balcerskiego w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu uwagi wnieśli:

Pan Andrzej Balk, Pan Jerzy Olszak, którzy:

1. uważają, że utrzymywanie, iż omawiany obszar będzie udostępniony mieszkańcom na cele rekreacyjne może być traktowane jako próba wprowadzenia w błąd Rady Miasta Gdańska, której uchwała ma zalegalizować zorganizowanie ośrodka sportów ekstremalnych (tor do sportowej jazdy na deskorolkach i rowerach, ścianka wspinaczkowa). Obawiają się, że w związku z niewielką liczbą tego rodzaju urządzeń w mieście będą się tam gromadzić zwolennicy tych sportów z całego Trójmiasta i będą się tam odbywać zawody i konkursy;
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.
2. wnoszą o narzucenie inwestorowi rozmieszczenia urządzeń sportowych w północno-zachodniej części działki (od strony lasu i boiska szkolnego), a budynków od strony południowo-wschodniej – tak by stanowiły swego rodzaju ścianę odgradzającą źródła hałasu od budynków mieszkalnych w sąsiedztwie;
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.
3. zarzucają nierzetelność (z podejrzeniem o tendencyjność) autorowi Prognozy oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu, wadliwość wykonanej prognozy oraz wysnuwanie fałszywych wniosków i opinii, wynikających wyłącznie z „uznania” eksperta, a nie z wyników analizy stanu istniejącego i przewidywanego,

co spowodowało – zdaniem wnoszących uwagi – pominięcie w projekcie planu tak istotnych dla środowiska spraw jak hałas czy skomunikowanie terenu;
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

4. kwestionują (ustalony w projekcie planu) dojazd do przedmiotowego terenu od strony północno - zachodniej, sugerując by wjazd odbywał się wyłącznie od strony ul. Balcerskiego, co w znaczący sposób wpłynie na niezwiększenie ilości pojazdów na skrzyżowaniu ulic Balcerskiego i Niedziałkowskiego;
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.
5. zarzucają, że w Prognozie nie wzięto pod uwagę postanowienia Ministra Środowiska, nakazującego ponowne rozpatrzenie sprawy lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie przyległym (po przeciwnej stronie ul. Niedziałkowskiego).
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.
Uwagi wpłynęły w terminie.
Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIX/1109/09
Rady Miasta Gdańska
z dnia 27 sierpnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osowa – rejon ulicy Balcerskiego w mieście Gdańsku

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.