

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanalem Młynówka a ulicą Przegalińską w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańsk z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanalem Młynówka a ulicą Przegalińską w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2416) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 488,68 ha, usytuowany w południowej części Wyspy Sobieszewskiej i zawierający tereny rolne między Kanalem Młynówka (od strony północnej), ulicą Przegalińską (od strony południowej), ulicą Klimatyczną (od strony wschodniej) oraz terenami rolnymi (od strony zachodniej).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w § 3 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°;
 - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 3) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 4) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 5) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,

- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 6) **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. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Użytkowanie rolnicze: **R11 przeznaczenie rolnicze** z ograniczeniem chowu zwierząt do przydomowego chowu zwierząt;

2. W terenach rolniczych, o których mowa w ust. 3, dopuszcza się zabudowę zagrodową i lokale (do 100 m² powierzchni sprzedaży) do sprzedaży produktów własnego gospodarstwa:

- 1) w gospodarstwach ogrodniczych o powierzchni powyżej 0,5 ha w całości położonej na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej określonej w SUiKZP m. Gdańska;
- 2) w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha w całości położonej na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej określonej w SUiKZP m. Gdańska.

3. Komunikacja: **KD81 ulice lokalne;**

4. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust.3, dopuszcza się wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na trzy tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.

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

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-R11** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **WYSPA SOBIESZEWSKA – REJON MIĘDZY KANAŁEM MŁYNÓWKA A ULICĄ PRZEGALIŃSKĄ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **2416**

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 86,23 ha.

3. Przeznaczenie terenu: R11 – przeznaczenie rolnicze: obszar upraw rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

4. Funkcje wyłączone: budynki mieszkalne nie towarzyszące prowadzonej działalności rolniczej.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 i 3.

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 Turystycznej (003-KD81), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania: nie dotyczy ;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej lub gospodarka ściekowa z wykorzystaniem systemów indywidualnych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zgodnie z ust. 17 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: maksymalne zachowanie zadrzewień i krzewów śródpolnych, przydrożnych oraz nadwodnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 18 pkt 2 - 3;
- 2) kolor pokrycia dachu:
 - a) naturalny kolor materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand – dowolny.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się tymczasowe zbiorniki bezodpływowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania: przystosowanie do możliwości organizacji imprez plenerowych;
- 2) oczekiwane rezultaty: możliwość sezonowego wykorzystania terenu, zgodnie z ust. 18 pkt 1;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zgodnie z ust. 18 pkt 2 i 3.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się organizację imprez plenerowych wraz z sezonowymi obiektami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną obsługującymi uczestników na czas trwania ww. imprez;
- 2) w ramach gospodarstwa rolnego dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej (siedlisko) zlokalizowanej w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1 – 3 oraz ust. 18 pkt 9; dla zabudowy zagrodowej ustala się:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalną wysokość – 10,0 m,
 - maksymalną powierzchnię rzutu budynku – 250 m², z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - maksymalną długość boku rzutu budynku – 20,0 m,
 - tradycyjne materiały budowlane, np.: cegła, tynk, drewno,
 - dach stromy, dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia połaci dachowych do poziomu od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem kopuł i kolebek, z zastrzeżeniem tiret szóste,
 - dla wiatrolapów, ganków, werand – dach dowolny;
 - b) dla pozostałych budynków:
 - maksymalną wysokość – 12,0 m,
 - nachylenie połaci dachowych do poziomu pod kątem od 20 do 50 stopni;
- 3) dla obiektów budowlanych niebędących budynkami – wysokość dowolna;
- 4) regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów (melioracje);

- 5) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 6) utrzymanie funkcji systemu melioracyjnego;
- 7) istniejące urządzenia melioracji wodnych podstawowych, tj. Kanały B i C;
- 8) dopuszcza się wykorzystanie drogi eksploatacyjnej po południowej stronie Kanału Młynówka jako trasy rowerowej,
- 9) południowa część terenu zlokalizowana w 100 metrowej strefie od linii brzegowej Martwej Wisły - obowiązują przepisy odrębne (zakazy i dopuszczenia) dotyczące lokalizowania obiektów budowlanych.

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się ochronę i uprawę lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych,
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-R11 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA – REJON MIĘDZY KANAŁEM MŁYNÓWKA A ULICĄ PRZEGALIŃSKĄ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2416

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 396,37 ha.

3. Przeznaczenie terenu: R11 – przeznaczenie rolnicze: obszar upraw rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

4. Funkcje wyłączone: budynki mieszkalne nie towarzyszące prowadzonej działalności rolniczej.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2 - 4.

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 Turystycznej (003-KD81), od ulicy Klimatycznej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania: nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej lub gospodarka ściekowa z wykorzystaniem systemów indywidualnych, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (w południowo-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu) - zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych położone przy ulicy Wienieckiej 20 (oznaczone na rysunku planu) - zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony: ochronie podlega historyczna bryła budynków oraz rodzaj materiału elewacyjnego – cegła;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zgodnie z ust. 17 pkt 1.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: maksymalne zachowanie zadrzewień i krzewów śródpolnych, przydrożnych oraz nadwodnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 18 pkt 2 - 4;
- 2) kolor pokrycia dachu:
 - a) naturalny kolor materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla wiatrołapów, ganków, werand – dowolny.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się tymczasowe zbiorniki bezodpływowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: większa część terenu - jak na rysunku planu - objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń:

- 1) planowane działania: przystosowanie do możliwości organizacji imprez plenerowych;
- 2) oczekiwane rezultaty: możliwość sezonowego wykorzystania terenu, zgodnie z ust. 18 pkt 1;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zgodnie z ust. 18 pkt. 2 - 4.

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, objęta granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych położone przy ul. Wienieckiej 20, oznaczone na rysunku planu, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) południowo-zachodnia część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się organizację imprez plenerowych wraz z sezonowymi obiektami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną obsługującymi uczestników na czas trwania ww. imprez;
- 2) w ramach gospodarstwa rolnego dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej (siedlisko) zlokalizowanej w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „b”, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1 – 3 oraz ust. 18 pkt 12; dla zabudowy zagrodowej ustala się:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalną wysokość – 10,0 m,
 - maksymalną powierzchnię rzutu budynku – 250 m², z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - maksymalną długość boku rzutu budynku – 20,0 m,
 - tradycyjne materiały budowlane, np.: cegła, tynk, drewno,
 - dach stromy, dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia połaci dachowych do poziomu od 40 do 50 stopni, z wykluczeniem kopuł i kolebek, z zastrzeżeniem tiret szóste,
 - dla wiatrolapów, ganków, werand – dach dowolny;
 - b) dla pozostałych budynków:
 - maksymalną wysokość – 12,0 m,
 - nachylenie połaci dachowych do poziomu pod kątem od 20 do 50 stopni,
 - w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie bryły nowego budynku do bryły budynku istniejącego, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2;
- 3) dla obiektów budowlanych niebędących budynkami – wysokość dowolna;
- 5) regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów (melioracje);
- 6) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 7) utrzymanie funkcji systemu melioracyjnego;
- 8) istniejące urządzenia melioracji wodnych podstawowych, tj. Kanały B, C i D;

- 9) dopuszcza się wykorzystanie drogi eksploatacyjnej po południowej stronie Kanału Młynówka jako trasy rowerowej;
- 10) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” dopuszcza się tymczasowy przebieg projektowanej ulicy tzw. Nowej Turystycznej;
- 11) korytarz infrastruktury technicznej o szerokości 4,0 m wzdłuż północnej granicy działki nr 338/45 - jak na rysunku planu,
- 12) południowo-zachodnia część terenu zlokalizowana w 100 metrowej strefie od linii brzegowej Martwej Wisły - obowiązują przepisy odrębne (zakazy i dopuszczenia) dotyczące lokalizowania obiektów budowlanych.

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

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się ochronę i uprawę lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych,
- 3) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedliska.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESZEWSKA – REJON MIĘDZY KANAŁEM MŁYNÓWKA A ULICĄ PRZEGALIŃSKĄ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2416

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 6,08 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 – projektowana ulica lokalna tzw. Nowa Turystyczna.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: szerokość w liniach rozgraniczających: od 30,0m do 83,0m (w rejonie skrzyżowania z ulicą Przegalińską - poza granicami planu);
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Przegalińską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Turystyczną (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - zgodnie z ust. 13 pkt 1.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpalery drzew wzdłuż ulicy - jak na rysunku planu;
- 2) szpaler drzew tworzy ciąg łączący Ogólnomiejski Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenie elementów infrastruktury technicznej;

3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i ust. 11 pkt 1 i 3;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: zgodnie z ust. 8 pkt 2;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych;
- 2) regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów (melioracje);
- 3) utrzymanie funkcji systemu melioracyjnego,
- 4) południowa część terenu zlokalizowana w 100 metrowej strefie od linii brzegowej Martwej Wisły - obowiązują przepisy odrębne (zakazy i dopuszczenia) dotyczące lokalizowania obiektów budowlanych.

15. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: wysoki poziom wód gruntowych.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu **Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanalem Młynówka a ulicą Przegalińską w mieście Gdańsku** w skali 1 : 2000 (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).

§ 11. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej [2402], uchwała nr XV/483/99 z dnia 28.10.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3, poz. 6 z dnia 10.01.2000 r.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

UZASADNIENIE

Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanałem Młynówka a ulicą Przegalińską w mieście Gdańsku [nr planu 2416]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLI/1125/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanałem Młynówka a ulicą Przegalińską w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2416].

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni 488,68 ha, jest położony w jednostce urbanistycznej Wyspa Sobieszewska i graniczy: od północy z Kanałem Młynówka, od południa z ulicą Przegalińską z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Wienieckiej, od wschodu z ulicą Klimatyczną i od zachodu z terenami rolnymi.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest weryfikacja ustaleń planu obowiązującego w kontekście umożliwienia organizacji na przedmiotowym terenie plenerowych imprez (w tym np. **Ogólnopolskiego Zlotu Harcerzy 2018 i Europejskiego Jamboree Skautowego 2020**) przy jednoczesnym zachowaniu funkcji rolniczej jako wiodącej w tym obszarze. Podniesie to prestiż i wpłynie na postrzeganie miasta na arenie międzynarodowej oraz podniesie walory turystyczne Wyspy Sobieszewskiej i całego Gdańska.

4. Plany obowiązujące

Na całym obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej (2402), który ustala na tym terenie rolnictwo – tereny rolne i osadnicze oraz ulicę lokalną (tzw. Nową Wieniecką).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie obszar ten jest użytkowany jako obszar rolny, poprzecinany kanałami odwadniającymi. W przeważającej większości teren jest własnością jednej spółki prawa handlowego. Występują również grunty Gminy Miasta Gdańska (droga gruntowa łącząca ulice Turystyczną i Przegalińską) oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Agencji Nieruchomości Rolnej (od 01.09.2017 r. Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa) i zarządzie Prezydenta Miasta Gdańska (kanały odwadniające).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Niniejszy plan realizuje ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.), dalej zwanym „Studium”, założenia rozwoju miasta w zakresie rozwoju funkcji, które wskazują, że „rolnicza przestrzeń produkcyjna będzie utrzymana na Wyspie Sobieszewskiej (na południe od głównego kanału melioracyjnego, poniżej ulic Turystycznej i Boguckiego)...” (Studium rozdział 12.2.6 str.95).

Polityka przestrzenna miasta ustalona w Studium, realizowana jest w planie także poprzez umożliwienie organizacji okazjonalnych imprez, jako uzupełnienie założeń „rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej” ze wskazaniem: „na Wyspie Sobieszewskiej – preferuje

się rozwój turystyki pobytowej oraz bazy noclegowo-gastronomicznej i usługowej związanej z jej obsługą” (Studium rozdział 12.2.6 str. 96).

Opisany powyżej sposób uwzględnienia zapisów Studium w zakresie realizacji polityki przestrzennej miasta w ustaleniach planu (utrzymania rolniczej przestrzeni produkcyjnej z jednoczesnym dopuszczeniem okazjonalnego wykorzystania tych terenów na organizację imprez plenerowych) pozwala stwierdzić, że plan w pełni odpowiada kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie narusza jego ustaleń. Dodatkowo w planie uwzględniony został wskazany w Studium ciąg łączący OSTAB (Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie) poprzez wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż projektowanej ulicy – jak na rysunku planu.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu 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 parametrów urbanistycznych dla zabudowy zagrodowej, szpalerów drzew wzdłuż planowanej ulicy tzw. Nowej Turystycznej, konieczność maksymalnego zachowania zadrzewień i krzewów śródpolnych, przydrożnych oraz nadwodnych a także zalecenie ochrony i uprawę lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych.

Celem ograniczenia rozpraszania zabudowy zagrodowej dopuszczono ewentualną jej lokalizację jedynie w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczanych literami „a” i „b”. Wprowadzone także zostały szczegółowe zapisy dotyczące m.in.: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego oraz maksymalnej długości jego boku, rodzaju i kształtu dachów oraz rodzaju materiałów budowlanych.

Ustalono również ochronę bryły i materiału elewacyjnego – cegły - dla wskazanych obiektów o wartościach kulturowych. Wprowadzone zapisy planu mają na celu utrzymanie dla tego terenu charakterystycznego krajobrazu rolniczego Żuław Gdańskich.

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 poprzez utrzymanie rolniczego użytkowania terenu oraz poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu. W obszarze planu nie występują grunty leśne. Plan zakłada utrzymanie funkcji systemu melioracyjnego oraz regulację zwierciadła wód gruntowych systemem rowów (melioracje). Cały teren planu położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w przypadku awarii budowli ochronnych oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Południowa część terenu położona jest w 100 metrowej strefie od linii brzegowej Martwej Wisły oraz w strefie ograniczeń od wału przeciwpowodziowego – w obszarze tym obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W kartach terenu znalazła się również informacja o możliwości występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez oznaczenie występującej w części obszaru planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Dla

wskazanych w planie obiektów o wartościach kulturowych ustalono odrębne zapisy dotyczące ochrony bryły i materiału elewacyjnego. Żaden z występujących w granicach planu obiektów budowlanych nie jest wpisany do rejestru zabytków.

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

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych z uwagi na ustaloną dla terenu funkcję rolniczą realizowane będą w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia rolniczego na całym obszarze planu z umożliwieniem organizacji okazjonalnych imprez plenerowych. Działania te wpłyną na wzrost atrakcyjności obszaru Wyspy Sobieszewskiej i również całego miasta, jednocześnie nie pozbawiając terenu walorów podstawowego (rolniczego) użytkowania. Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową, służącą do naliczenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości – 30%.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia rolniczego. W granicach planu dominują grunty prywatne i Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych (od 01.09.2017 r. Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa). Projektowana droga w większości przebiega w śladzie gruntowej drogi rolnej po gruntach gminnych. Jednak aby umożliwić realizację tej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz utrzymać jej lokalny charakter w krajobrazie (szpalery drzew) konieczne było poszerzenie jej linii rozgraniczających w stosunku do planu obowiązującego.

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):

Interes publiczny uwzględniony został poprzez oznaczenie na części obszaru planu ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz będących w jej granicach obiektów o wartościach kulturowych. Dla obiektów tych w planie usankcjonowano jako podlegające ochronie historyczne: bryły budynków oraz rodzaj materiału elewacyjnego (cegła).

W planie ustalono drogę publiczną – ulicę lokalną tzw. Nową Turystyczną w skorygowanym przebiegu i skorygowanych parametrach w stosunku do obowiązującego planu. Przewiduje się realizację drogi wraz ze szpalerami zieleni oraz rowami odwadniającymi.

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 a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać ulica tzw. Nowa Turystyczna oraz ulice poza granicami planu: Przegalińska, Klimatyczna i Kempingowa, poprzez tereny przyległe.

Plan ustala: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej lub gospodarkę ściekową z wykorzystaniem systemów indywidualnych z dopuszczeniem tymczasowych zbiorników bezodpływowych, odprowadzenie wód opadowych na terenie lub do układu odwadniającego, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy, ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, telekomunikację z sieci przewodowej lub bezprzewodowej. W ramach dopuszczonej organizacji imprez plenerowych wraz z sezonowymi obiektami plan dopuszcza również realizację niezbędnej infrastruktury technicznej obsługującej uczestników na czas trwania tych imprez.

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 w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Sobieszewska – rejon między Kanałem Młynówka a ulicą Przegalińską 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.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3):

Prezydent Miasta Gdańska przy sporządzaniu planu wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny poprzez pozostawienie bez zmian obecnego (rolniczego) przeznaczenia terenu oraz poprzez uszczegółowienie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie na terenach rolnych organizacji imprez plenerowych wraz z sezonowymi obiektami nadaje dodatkowe walory użytkowe i komercyjne przestrzeni. Ustalenie drogi tzw. Nowej Turystycznej w skorygowanym przebiegu i skorygowanych parametrach w stosunku do obowiązującego planu realizuje z kolei cel publiczny w obszarze planu.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez skorygowanie (wyprostowanie) przebiegu planowanej (częściowo istniejącej) drogi lokalnej tzw. Nowej Turystycznej łączącej ulicę Turystyczną z Przegalińską. Obsługa komunikacyjna została oparta o istniejący układ dróg publicznych Wyspy Sobieszewskiej. Obszar objęty granicami planu posiada słabą dostępność do publicznego transportu zbiorowego i z uwagi fakt, iż w tej części Wyspy Sobieszewskiej utrzymana będzie jako dominująca funkcja rolnicza, nie planuje się w tym rejonie miasta wprowadzenia nowych połączeń komunikacji miejskiej. Przystanki autobusu miejskiego nr 112 znajdują się poza obszarem planu.

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

Obszar planu obejmuje w całości tereny rolnicze; jest aktualnie i będzie obsługiwany komunikacyjnie od istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu (Przegalińskiej, Kwiatowej i Klimatycznej) oraz ulicy tzw. Nowej Turystycznej przebiegającej przez obszar planu. W ulicach tych możliwe jest poruszanie się pieszych i rowerzystów. Na przedmiotowych terenach występuje, nie wydzielony w planie, system dróg rolniczych, który może być również wykorzystywany dla celów przemieszczania się pieszych i rowerzystów; w planie dopuszcza się wykorzystanie drogi eksploatacyjnej po południowej stronie Kanału Młynówka (służącej do obsługi kanału) jako trasy rowerowej.

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 teren użytkowany rolniczo, zlokalizowany poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jedyna nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu to zabudowa zagrodowa (siedliskowa); budynki mieszkalne nie towarzyszące prowadzonej działalności rolniczej są wyłączone. Lokalizacja zabudowy zagrodowej jest dopuszczona jedynie w obszarach wyznaczonych na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczanych literami „a” i „b”.

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 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. (§3 uchwały) w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Projekt planu zakłada realizację ulicy lokalnej tzw. Nowej Turystycznej, która jest ustalona na gruntach stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska, Skarbu Państwa, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz spółki prawa handlowego. W celu realizacji ustaleń planu, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2, niezbędne będzie nabycie przez Miasto prawa własności 3,54 ha nieruchomości.

Ustalenia projektu planu zmieniają przeznaczenie terenów o łącznej powierzchni 3,46 ha z terenów rolniczych i osadniczych ustalonych w planie obowiązującym na ulicę lokalną w projekcie planu. Są to tereny własności prywatnej i Skarbu Państwa. Taka zmiana wpłynie ujemnie na wartość omawianych nieruchomości, jeżeli dotychczasowi właściciele nie skorzystają z przysługujących im roszczeń z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 i sprzedadzą swoje nieruchomości, przysługiwać im będzie odszkodowanie równe różnicy wartości na podstawie art. 36 ust. 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 02.01.2018 r. do 31.01.2018 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura w dniu: 18.01.2018 r. o godz.17.00 przybyło w sumie osób.

*W ustawowym terminie, tj.2018 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.
lub*

W ustawowym terminie, tj. do2018 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 – GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. arch. Krystyna Narbut-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Maria Magdalena Koprowska

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Monika Thurau

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Anna Fikus-Wójcik

mgr inż. arch. Agnieszka Różga-Micewicz

mgr inż. Andrzej Napiórkowski

mgr inż. Aneta Woch

mgr inż. Marta Leś - Szczechowska

mgr Klaudia Moszczyńska - Brożyna

mgr Alicja Wołczak

Grzegorz Karbowski

Wnioskodawca:

Opinia Rady Prawnego:

Sporządził:
Monika Thurau

Zaakceptowała:
Edyta Damszel – Turek

Zatwierdził:
Wiesław Bielawski

.....

.....

.....