



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Gdańsk, 29.05.2019

WUjA-II.6724.395.2019.GA

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U.2018.2204, Dz.U.2018.2348/ oraz art. 123 § 1 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz.U.2018.2096, Dz.U.2018.1544/

postanawiam zaopiniować pozytywnie

proponowany przez Radę Dzielnicy Wyspa Sobieszewska wstępny projekt podziału nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Turystycznej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 429 obręb 140, stanowiąca własność Gminy Miasta Gdańska – na dwie działki. Wstępny projekt podziału nieruchomości stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

UZASADNIENIE

Niniejsze postanowienie ma na celu stwierdzenie zgodności z planem miejscowym przedstawionego wstępnego projektu podziału zgodnie z art. 93 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.” oraz „Opinię, o której mowa w ust. 4, wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.”

Teren określony we wstępnym projekcie podziału jest objęty planem miejscowym:

- mpzp Wyspa Sobieszewska - Sobieszewo część centralna w mieście Gdańsku zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLVIII/1063 z dnia 16 stycznia 2014 r. Data publikacji: Dz.Uz.Woj.Pom.: 2014-02-20, 2014, poz.869, nr planu 2412.

Zgodnie z w/w planem przeznaczenie terenu jest następujące:

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-AN/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYSPA SOBIESEWSKA – SOBIESEWKO CZĘŚĆ CENTRALNA W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2412.

1. Numer terenu : 009.

2. Powierzchnia terenu : 1,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu : M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe MW i usługowe U33 bez ustania proporcji między funkcjami.

4. Funkcje wyłączone :

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;

2) salony samochodowe (z serwisem);

3) małe hurtownie do 2000 m²powierzchni użytkowej;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem : zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10 11, 12;

2) w obszarze poza obowiązującymi liniami zabudowy - jak na rysunku planu - przestrzeń publiczna w postaci ogólnodostępnego placu o minimalnej powierzchni 1000 m².

3) wzmogł lokalizacji usług w partnerach budynków od strony ulicy Turystycznej (023-KD82) i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego ulicy Radosnej (025-KX) oraz od strony ogólnodostępnego placu, o którym mowa w pkt.2;

4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szklidów o maksymalnej powierzchni 0,5 m²związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 5.

5) dopuszcza się lokalizację szklidów o powierzchni powyżej 0,5 m²związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;

6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyjątkie azurowych lub ogrodzeń z wykoplotów z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

7) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na walory kulturowe i krajobrazowe obszarów chronionych, o których mowa w ust. 10 pkt. 1 oraz w ust 16

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) linie zabudowy-

a) obowiązujące: od ulicy Turystycznej (023-KD82) oraz od wydzielonego ciągu pieszego ulicy Radosnej (025-KX)- jak na rysunku planu;

b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla zabudowy mieszkaniowej : minimalna - nie ustala się, maksymalna - 20%;

b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją;



PREZYDENT MIASTA GDANSKA

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 70%;
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 50%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - minimalna: 0, maksymalna: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt.6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów –
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 10 m;
 - b) maksymalna długość boku rzutu budynków zlokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy, od strony ulicy Turystycznej (023-KD82), wydzielonego ciągu pieszo-jazdnego ulicy Radosnej (025-KX) oraz od strony ogólnodostępnego placu - 20 m;
 - c) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy - dowolne;
- 8) kształt dachu - dowolny;
- 9) inne:
 - a) należy stosować tradycyjne materiały budowlane, np.: cegła, tynk, drewno;
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zieleńce przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m²pow. użytkowej mieszkań, w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.
8. **Zasady i warunki scieżania i podziału nieruchomości** : dowolne.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** :
 - 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy Tęczowej (026-KD81);
 - b) z ciągu pieszo -jazdnego 025- KX (ulica Radosna);
 - b) od ulicy Turystycznej (023-KD82) poprzez istniejący zjazd.
 - 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją - dla samochodów osobowych i rowerów - zgodnie z § 5 uchwały;
 - 3) zaparkowanie w wodzie – z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z mikroemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) gospodaraka odpadami – odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 10) telekomunikacja – z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 11) planowane urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej** :
 - 1) strefy ochrony dóbr kultury;
 - a) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego Sobieszewa ;
 - b) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt. 2-7 oraz w ust. 16;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :
 - 1) teren objęty Ogólnomijskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
 - 3) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych;
 - 4) wprowadzenie gatunków drzew zgodnie z siedliskiem.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.6 pkt.2** :
 - 1) mała architektura - dopuszcza się;
 - 2) nosniki reklamowe – zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 7;
 - 5) zieleń - dopuszcza się.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** : zakaz zagospodarowania tymczasowego.
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 odrębnych przepisów** : teren położony w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: nie dotyczy.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :
 - 1) wysoki poziom wód gruntowych;
 - 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP;
 - 3) lokalizacja zjazdu jak na rysunku planu.

Przeznaczenie projektowanych działek zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego:
- działki A i B – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczenie w mpzp 009-M/U/32, działka A o powierzchni min.1000m² – plac publiczny.

W wyniku analizy stwierdzono, że projektowane nowe granice nieruchomości są zgodne z ustalonymi przez plan miejscowy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, a wszystkie nieruchomości będą miały dostęp do drogi publicznej. Ustalono również, że proponowany we



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

wstępnym projekcie nowy podział działek umożliwiał ich zagospodarowanie na cele określone przez plan miejscowy.

Działając zatem zgodnie z art. 93 ust. 1 Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, 2 Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu i 3 Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedstawiony wstępny projekt podziału opiniuje się pozytywnie, jako zgodny z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Od niniejszego postanowienia służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem tut. organu w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia./stosownie do art.141 § 1, 2, K.P.A./.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

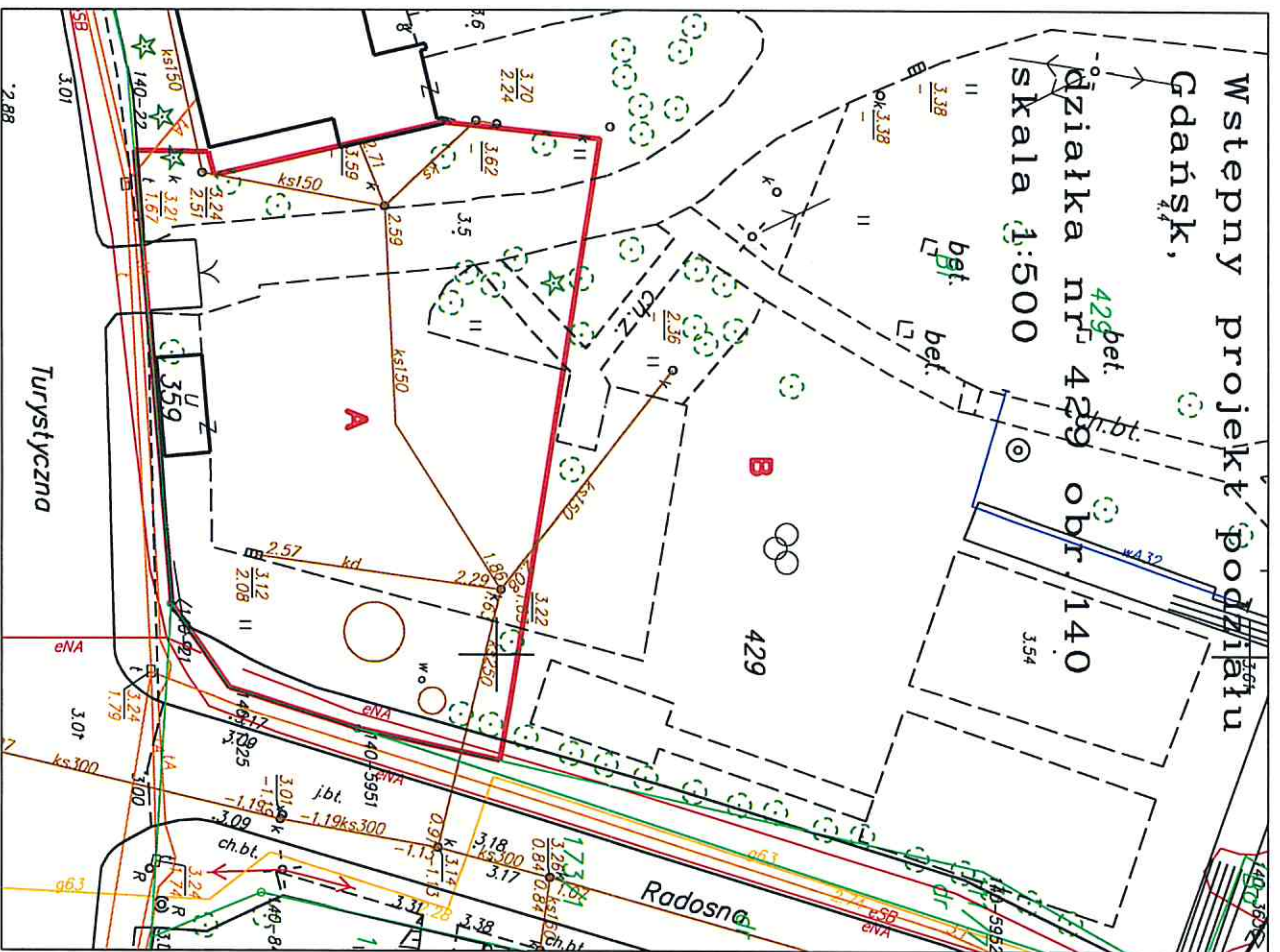
Arch. Jacek Jabłoński
p.o. Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury

Otrzymała:

1. Rada Dzielnicy Wyspa Sobieszewska ul. Turystyczna 3 80-680 Gdańsk
2. Wydział Gospodarki Komunalnej w/m
3. Wydział Skarbu w/m
4. WUJA a/la
5. a/la GAV

Wstępny projekt podziału Gdańsk,

działka nr 429 obr. 140
skala 1:500



D:\mckzdo-z-WG\tpodzz2019f.dgn 27.05.2019 12:53:09 SYDENT MIASTA GDAŃSKA z up.

arch. Jacek Jabłoński
p.a. Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Załącznik do postanowienia o podziale działki
WUJA.11.6724. 395.2018.01
z dnia 29.05.2018