

**UCHWAŁA NR XLIV/1249/09
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 30 grudnia 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. 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 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz 1237 Nr220 poz. 1413), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. 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 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. 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 Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2233) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 3 ha, ograniczony od północy ulicą Kartuską, od zachodu lasem, od południa projektowaną ulicą lokalną i od wschodu linią wysokiego napięcia 110 kV.

§ 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 lub terenu inwestycji,
- 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 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,
- 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) 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,
- 8) 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,
- 9) 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

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

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne, 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.

§ 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	<u>Wskaźniki miejsc postojowych</u>
			obszary zabudowy miejskiej Strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN 0,9
2	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN 0,4
3	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN 0,9
4	Hotele	1 pokój	MIN 0,6
5	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN 1,0
6	Motele	1 pokój	MIN 1,0
7	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MIN 0,9
8	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN 32

9	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN 15
10	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty do 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN 5
11	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN 3
12	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN 5
13	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN 2,5
14	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 12
15	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN 3
16	Muzea małe do 1000m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN 16 + 0,3 m.p. dla autokaru
17	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN 0,5
18	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN 1,0
19	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN 1,5 lub MIN 4
20	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN 3,0
21	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN 2
22	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN 4

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 KOKOSZEK NA POŁUDNIE OD ULICY KARTUSKIEJ – PRZY LESIE W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU 2233

2. POWIERZCHNIA 3,01 ha

1. NUMER 001

3. PRZEZNACZENIE

U33	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
------------	---------------------------------

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

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

zabudowa mieszkaniowa

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7 i 11

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna;
 - a) od strony lasu w odległości 12,0 m
 - b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:
 - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu – maksymalnie 50%
 - b) dla pozostałej części obszaru maksymalnie 60%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu – 50% powierzchni terenu inwestycji
 - b) dla pozostałej części obszaru 30% powierzchni terenu inwestycji
- 4) intensywność zabudowy dla terenu inwestycji, minimalna: nie ustala się maksymalna: 1,0
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 15,0
- 6) formy zabudowy: dowolne
- 7) kształt dachu: dowolny

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od Kartuskiej poprzez jezdnię serwisową wyłącznie na prawe skrzyżowanie (poza granicami planu) i od projektowanej drogi po południowej stronie planu (poza granicami 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
- 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) – jak na rysunku planu
- 2) drzewo do zachowania jak na rysunku planu
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
- 4) wyklucza się lokalizację szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku nie zapewnienia wymaganego poziomu hałasu w środowisku

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącego własnego ujęcia wody do czasu realizacji sieci wodociągowej
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub istniejącej indywidualnej oczyszczalni ścieków do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej
- 3) dopuszcza się tymczasowe zjazdy z ul. Kartuskiej do działek 426/30, 426/18, 427, 426/20, 426/9, 428/54 do czasu zrealizowania docelowego układu komunikacyjnego jak w punkcie 9.1)

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

- 1) strefa ograniczeń od linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kartuskiej

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- 2) zaleca się pozostawić wolny od zainwestowania obszar wokół pnia drzewa do zachowania, odpowiadający rzutowi korony
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie 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).

§ 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

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Kartuskiej – części zachodniej (2214) – uchwała nr VII/146/2003 z 27 marca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1294, z 2003r.)
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu między lasem i ulicą Kartuską (2227) – uchwała XXXVIII/1277/05 z 19 maja 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 74, poz. 1482, z 2005r.)

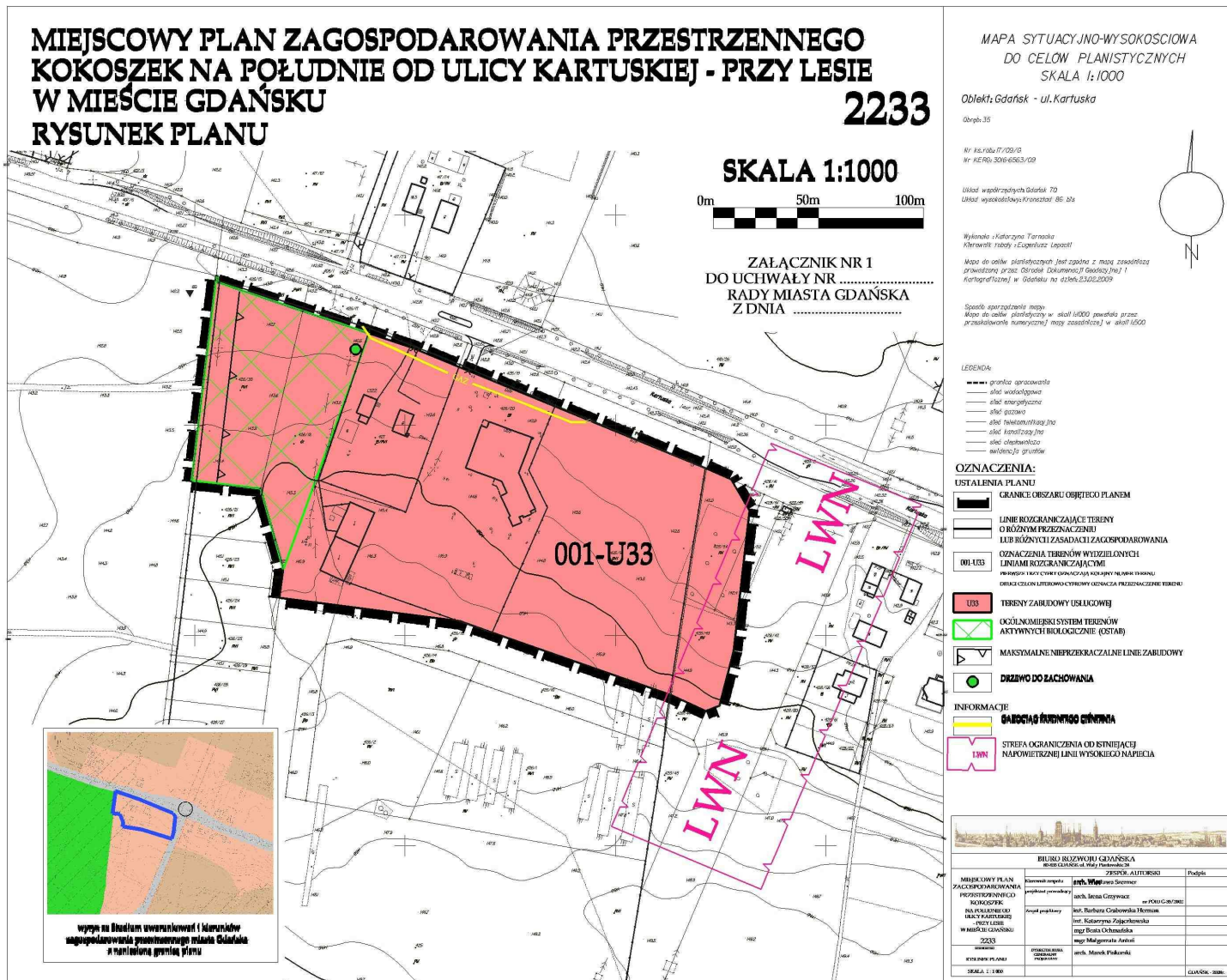
§ 10

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 1
do Uchwały Nr XLIV/1249/09
Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie w mieście Gdańsku



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 KOKOSZEK NA POŁUDNIE OD ULICY KARTUSKIEJ - PRZY LESIE
 W MIEŚCIE GDAŃSKU
 RYSUNEK PLANU**

2233

SKALA 1:1000



**ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIASTA GDAŃSKA
 Z DNIA**

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
 DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
 SKALA 1:1000

Obiekt: Gdańsk - ul. Kartuska
 Obrys: 35

Nr księgi: 17/09/0
 Nr REFG: 3046603/09

Układ współrzędnych: Gdańsk 79
 Uziar wysokościowy: Krusztar: 85, 35

Wykonanie i korektura: Terraos
 Kierownik: Taborczyk Eugeniusz, Lepoń

Mapa do celów planistycznych jest zgodna z mapą zasadniczą
 prowadzoną przez: Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i
 Kartograficznej w Gdańsku na okres: 2002-2009

Spółka sporządziła mapę
 Mapa do celów planistycznych w skali 1:1000 powstała przez
 przekształcenie numerycznej mapy zasadniczej w skali 1:500

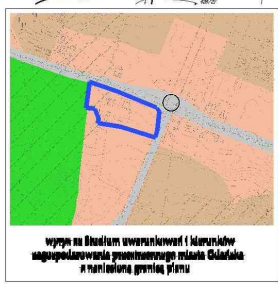
LEGENDA:

- granica opracowania
- ścieżka wodociągowa
- ścieżka energetyczna
- ścieżka gazowa
- ścieżka telekomunikacyjna
- ścieżka kanalizacyjna
- ścieżka ciepłownicza
- walizki/grunty

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
 O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIAŁOWYCH
 LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
Przebieg linii czarny oznacza linię granic wydziału terenowy
 granicą liniową czarną oznacza linię granic wydziału terenowy
- U33 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- OCÓLNO-MIERSKI SYSTEM TERENÓW
 AKTYWNYCH BIOLOGICZNYCH (OSTAB)
- MAKSYMALNE NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- DRZEWO DO ZACHOWANIA
- INFORMACJE
- GABRYŚCĄ FUNKCYJNEGO CIĄGNIENIA
- STREFA OGRANICZENIA OD ISTNIEJĄCEJ
 NAPONOWITRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA



Wzrost na obszarze uwzględnienie i kierunków
 zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk
 a następująca granica planu

BIUROZUJEWY GDAŃSKA 80-105 Gdańsk, ul. Mary Magdaleny 3A			
		ZESPÓŁ AUTORSKI	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KOKOSZEK NA POŁUDNIE OD ULICY KARTUSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	Kierownik projektu architekt urbanistyczny	arch. Wojciech Szczerba	Projektant
2233	Opis projektowy	arch. Beata Ciepływa arch. Barbara Gabowska-Herman arch. Katarzyna Poligłowska arch. Dorota Ochmanska arch. Magdalena Antkowiak	
	opracowanie	arch. Marek Piłsudski	
SKALA 1:1000	opracowanie rysunek	arch. Marek Piłsudski	DATA: 2009

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLIV/1249/09
Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

UWAG NIE WNIESIONO

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLIV/1249/09
Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

Uzasadnienie

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania projektu planu przystąpiono w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXIII/915/09 z dnia 26 lutego 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek na południe od ulicy Kartuskiej – przy lesie w mieście Gdańsku. Celem sporządzenia planu jest dopuszczenie funkcji hotelowej (wyłączonej w obowiązującym planie), a tym samym optymalne wykorzystanie terenu położonego przy trasie wlotowej do miasta.

2. Położenie

Projekt planu obejmuje obszar położony w Kokoszkach o powierzchni ok. 3 ha, ograniczony:

- od północy ulicą Kartuską,
- od zachodu lasem,
- od południa projektowaną ulicą lokalną,
- od wschodu LWN 110 kV

3. Ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- ulicy Kartuskiej – części zachodniej (2214) – uchwała nr VII/146/2003 z 27 marca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1294, z 2003r.) - usługi
- rejonu między lasem i ulicą Kartuską (2227) – uchwała XXXVIII/1277/05 z 19 maja 2005r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 74, poz. 1482, z 2005r. - usługi

4. Stan istniejący.

W środkowej części obszaru znajdują się dwa budynki mieszkalne, budynki gospodarcze oraz restauracja Lukullus. Pozostały teren stanowi zieleń niska, zadrzewienia i nieużytki.

Struktura własności w obszarze jest zróżnicowana: gminy Gdańsk, gminy Gdańsk w użytkowaniu wieczystym, osób fizycznych i prawnych.

5. Ustalenia projektu planu:

Na obszarze planu ustalona została 1 strefa usługowa:

pow. zabudowy: dla działek położonych w OSTAB – do 50%
dla pozostałych – do 60%

minimalna pow. biologicznie czynna: dla działek położonych w OSTAB – 50%
dla pozostałych – 30%

intensywność – max 1,0

wysokość – max 15,0m

W planie pokazana została strefa ograniczenia od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia oraz gazociąg średniego ciśnienia.

Zachodnia część terenu objęta jest Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), gdzie znajduje się drzewo do zachowania (brzoza).

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

Teren znajduje się w granicach docelowej aglomeracji, dlatego dopuszcza się do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej eksploatację istniejącego lokalnego ujęcia wody, oraz do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych jak również eksploatację istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków. Odprowadzenie wód opadowych planuje się poprzez

zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci linii średniego i niskiego napięcia. Na wschodnim obszarze planu jest wyznaczona strefa ograniczeń od linii wysokiego napięcia 110kV Gdańsk I – Kokoszki (zagospodarowanie na tym terenie musi być zgodne z przepisami odrębnymi). Linia wysokiego napięcia zlokalizowana jest poza granicami opracowania. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej Ø250mm średniego ciśnienia (zlokalizowanej na terenie planu wzdłuż ul. Kartuskiej) lub gaz bezprzewodowy.

7. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań projektu.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne wprowadzają korekty w ustaleniach planów obowiązujących poprzez dopuszczenie funkcji hotelowej.

8. Przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne.

W obrębie planu nie występują obszary wymagające przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

9. Skutki ekonomiczne projektu planu.

Projekt planu nie powoduje skutków ekonomicznych.

10. Skutki ekologiczne planu

Realizacja ustaleń nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego w porównaniu ze skutkami przyrodniczymi planu obowiązującego.

11. Procedura.

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym Uchwałą Nr XVIII/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.

Plan był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 października 2009r. do 30 listopada 2009r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, gdzie w dniu 17 listopada 2009r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może być zatwierdzony.

Zespół autorski:

Dyrektor Biura, generalny projektant	- arch. Marek Piskorski
Kierownik zespołu ZUZ	- arch. Wiesława Szermer
Projektant prowadzący	- arch. Irena Grzywacz nr POIU G-035/2002
Komunikacja	- inż. Katarzyna Zajączkowska
Infrastruktura techniczna	- inż. Barbara Grabowska - Herman
Ochrona środowiska	- mgr Beata Ochmańska
Prognoza finansowa	- mgr Małgorzata Antoń