

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSK**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo  
rejon ulicy Azymutalnej II 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), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2720) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 4,82 ha, położony w dzielnicy Klukowo ograniczony jest od północnego-wschodu i północnego-zachodu projektowaną ulicą tzw. Nową Azymutalną, od południowego-wschodu ulicą Azymutalną, a od południowego-zachodu terenem Bałtyckiego Centrum Biznesu.

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”.

- 6) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
  - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **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 podobnymi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych (płatów) i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej. W granicach OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną

realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków);

10) **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. Symbol przeznaczenia terenu: P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.**

**§ 4. 1.** Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

**2.** Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3.** Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1

8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 3	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
15.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
16.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
17.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 8
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
19.	Place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	min. 2	min. 1
20.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicy Zachód	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 40	min. 15
21.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	min. 1
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 2	min. 0,2
23.	Stacje bezobsługowe	–	0	0
24.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	min. 2	min. 1
25.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 5	min. 2
26.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
27.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 4	min. 2
28.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 5	min. 4
29.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 1

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

3. Ustala się, następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6. Informacje: obszar planu, położony jest nad głównym zbiornikiem wód podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 7. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.

2. Dla ww. terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-P/U41** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KLUKOWO REJON ULICY AZYMUTALNEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2720

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 4,82 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz/lub usług z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) składowanie odpadów;
- 4) magazynowanie i przetwarzanie odpadów niebezpiecznych;
- 5) składowanie materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów

ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych;

- 6) obiekty generujące ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 7) obiekty emitujące intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze;
- 8) szpitale i domy opieki społecznej;
- 9) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**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 w ust. 7 i 9.

**7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicy Azymutalnej i tzw. Nowej Azymutalnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna; nie ustala się, maksymalna: 80%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu: 10%,
  - b) dla pozostałej części obszaru: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20 m,
  - b) wysokość nadziemnych budowli wielkopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20 m;
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) 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 projektowanej ulicy tzw. Nowej Azymutalnej i od ulicy Azymutalnej (poza wschodnią granicą planu);

- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ciepło technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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:** nie dotyczy.

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) część terenu jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

**14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) większa część terenu (jak na rysunku planu) położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w strefie B – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się wprowadzenie rozwiązań technicznych mających na celu retencjonowanie i rozsączanie wód opadowych na obszarze występowania, np.; obniżenie terenów zieleni

w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;

2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Klukowo rejon ulicy Azymutalnej II 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).

**§ 10.** Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej w mieście Gdańsku, uchwała nr XLII/967/13 z dnia 26.09.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 29.10.2013 r. , poz. 3678).

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



## UZASADNIENIE

### **Klukowo rejon ulicy Azymutalnej II w mieście Gdańsku. [nr planu 2720]**

#### **I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU**

##### **1. Podstawa prawna**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXIII/904/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 12 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej II w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2720].

##### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni około 4,82 ha ograniczony jest od północnego-wschodu i północnego-zachodu projektowaną ulicą tzw. Nową Azymutalną, od południowego-wschodu ulicą Azymutalną, a od południowego-zachodu terenem Bałtyckiego Centrum Biznesu.

##### **3. Cel sporządzenia planu**

Celem zmiany planu jest zwiększenie maksymalnej powierzchni pokrycia działki zabudową. Korekta tego parametru umożliwi lokalizację obiektów logistycznych wymagających większej powierzchni zabudowy. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

##### **4. Plany obowiązujące**

Na terenie objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej w mieście Gdańsku (numer planu 2712).

Ustalenia planu obowiązującego na obszarze objętym nowym planem miejscowym przeznaczają tereny na cele zabudowy produkcyjno-usługowej.

##### **5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów**

Obecnie większa część terenu pokryta jest roślinnością ruderalną, natomiast w południowo-wschodniej części terenu zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne. Grunt stanowi własność miasta Gdańsk.

##### **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP**

Od 2007 roku obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.). Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja produkcyjno-usługowa. „Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenu, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUiKZP miasta Gdańska).

W części północno-zachodniej obszaru objętego planem, Studium wskazuje na fragmencie teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie, związany z sąsiedztwem istniejącego zbiornika retencyjnego.

W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

## **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 maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy.

### **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 m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne, wymagające zmiany przeznaczenia, oraz żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Z powodu silnych przekształceń środowiska oraz zaprzestaniu zabiegów agrotechnicznych teren ten nie nadaje się do rolniczego użytkowania.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie źródłem: zanieczyszczeń gruntów, nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych i ich zasoby oraz nie wpłynie na zwiększenie zagrożenia powodziowego w jego granicach i na terenach sąsiednich.

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

Obszar objęty granicą planu nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, ani żaden obiekt w granicach planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapis dotyczący stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych, doprowadzających poziom hałasu do wartości normatywnych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla całego terenu, dzięki czemu teren stanie się atrakcyjny inwestycyjnie i będzie stanowił potencjalny teren do zbycia. Dla całego obszaru planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej - art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym utworzenie nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na działkach, które stanowią własność Gminną.

#### **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):**

Wymagania interesu publicznego zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez umożliwienie zabudowy terenu inwestycyjnego, w pełni wykorzystującej jego potencjał.

#### **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 oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będą zapewniać ulice: Azymutalna i projektowana tzw. Nowa Azymutalna położone poza granicą planu – ustalone w planie „Klukowo rejon ulicy Azymutalnej w mieście Gdańsku” (2712).

Obszar opracowania posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Sieć ciepłownicza znajduje się w znacznym oddaleniu, jednak planuje się budowę magistrali do dzielnicy Osowa, która zapewni zaopatrzenie w ciepło sieciowe dla całego zachodniego pasma miasta. Projekt dopuszcza zarówno własne źródła ciepła jak i zasilenie z ciepłociągu. Zapisy planu umożliwiają lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania. Ze względu na funkcję przemysłową (możliwa znaczna wodochłonność), dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci lub z własnego ujęcia. Obszar opracowania leży w zlewni Strzelenki. Wody opadowe mogą być zagospodarowane na terenie lub odprowadzane do układu odwadniającego. Obecny system odprowadza wody opadowe do zbiornika Rębiechowo 3, który tymczasowo działa na odparowanie. Docelowo ma powstać odpływ do Rowu M. W pobliżu rezerwuje się również teren pod zbiornik Rębiechowo 4. W celu racjonalizacji systemu odprowadzania wód opadowych wprowadzono zapis promujący rozwiązania techniczne związane z zagospodarowaniem niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie występowania. Pozostałe ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej są standardowymi zapisami, pozwalającymi na elastyczne korzystanie z mediów energetycznych oraz telekomunikacji zgodnie z indywidualnymi preferencjami. Teren znajduje się w strefie dostępu do mediów szerokopasmowych.

#### **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 Klukowo rejon ulic Azymutalnej II 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.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Matarnia z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej Gdańsk Port Lotniczy predysponowany jest do intensywnej zabudowy produkcyjno-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Wpłyne to na podniesienie jakości zabudowy i lepsze wykorzystanie terenu, co leży zarówno w interesie publicznym jak i prywatnym przyszłego inwestora i użytkownika.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich oraz Pomorską Kolej Metropolitalną (której przystanek znajduje się w niedalekim sąsiedztwie obszaru planu).

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

Obszar planu graniczy z ulicą Azymutalną, która zapewnia dostęp drogowy, w tym dla rowerów i pieszych, właścicielom działek przyległych. Podstawowy układ drogowy znajduje się poza granicami planu, objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Klukowo rejon ulicy Azymutalnej w mieście Gdańsku, (uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLII/967/13 z dnia 26.09.2013 r., Dz. U. Woj. Pom. 29.10.2013 r. poz. 3678).

**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 część istniejącej struktury Klukowa – jego otoczenie jest w części niezabudowane. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny dzielnicy, poprzez lokalizację obiektów logistycznych w terenie 001-P/U41 i będzie stanowić

rozszerzenie oferty z tego zakresu usług oraz miejsc pracy w tym rejonie. Teren ma dostęp do drogi publicznej i mediów.

#### **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. 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.)**

Uchwalenie planu nie wywoła ujemnych skutków finansowych dla budżetu Gminy. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej - art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ewentualny rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości zostanie wykazany na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku sprzedaży nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

### **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 31.10.2017 r. do 30.11.2017 r.

#### **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

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Ewa Łopacka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

mgr inż. arch. Agata Piszczek

mgr inż. arch. Małgorzata Walicka-Podolska

mgr Danuta Giorewa-Brach

mgr inż. Magdalena Andrzejczuk

mgr inż. Judyta Rychlewska

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Justyna Przeworska

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:  
Ewa Łopacka

Zaakceptował:  
Edyta Damszel – Turek

Zatwierdził:  
Wiesław Bielawski

.....

.....

.....

**PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
W DNIACH OD 31.10.2017 DO 30.11.2017**