

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo  
rejon ulicy Słowackiego 139 - 155 w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072).

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0932) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,68 ha, położony w Brętowo przy ulicy Słowackiego w granicach TPK, jak na rysunku planu.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – 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 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;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 6) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 7) **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.
- 8) **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.
- 9) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 10) **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;

11) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,

b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,

c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;

12) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;

13) **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;

14) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

15) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

16) **słup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;

17) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

18) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

### § 3.

Oznaczenia literowe lub literowo - cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie:

1. Zabudowy usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna :

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2. Zieleń i wody: **Z64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna**, np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, wydmy, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia;

3. Komunikacja: **KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone**;

4. Na terenie transportu drogowego, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

### § 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 lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych 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 – 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<br>obszary zabudowy miejskiej                                                                     | obszar całego miasta |
|     |                                                                                                                 |                                    | strefa nieograniczonego parkowania                                                                         |                      |
| 1   | 2                                                                                                               | 3                                  | 4                                                                                                          | 5                    |
| 1.  | Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą    | 1 mieszkanie                       | Min. 2<br>z zastrzeżeniem ust. 4                                                                           | 0                    |
| 2.  | Restauracje, kawiarnie, bary                                                                                    | 100 miejsc konsumpcyjnych          | Min. 15                                                                                                    | Min. 6               |
| 3.  | Hotele pracownicze, asystenckie                                                                                 | 1 pokój                            | Min. 0,4                                                                                                   | Min. 0,2             |
| 4.  | Hotele                                                                                                          | 1 pokój                            | Min. 0,6                                                                                                   | Min. 0,1             |
| 5.  | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie                                              | 1 pokój                            | Min. 1                                                                                                     | Min. 0,1             |
| 6.  | Motele                                                                                                          | 1 pokój                            | Min. 1                                                                                                     | Min. 0,1             |
| 7.  | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>                                                        | 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży | Min. 32                                                                                                    | Min. 20              |
| 8.  | Biura, urzędy, poczty, banki - obiekty do 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej                                      | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej  | Min. 5                                                                                                     | Min. 1               |
| 9.  | Biura, urzędy, poczty, banki - obiekty powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                                | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej  | Min. 3                                                                                                     | Min. 1               |
| 10. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej      | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej  | Min. 5<br>z zastrzeżeniem ust. 5                                                                           | Min. 1               |
| 11. | 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<br>z zastrzeżeniem ust. 5                                                                         | Min. 1               |
| 12. | Rzemiosło usługowe                                                                                              | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej  | Min. 2                                                                                                     | Min. 1               |
| 13. | Warsztaty pojazdów mechanicznych                                                                                | 1 stan. naprawcze                  | Min. 2                                                                                                     | Min. 0,2             |

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:

| Lp. | Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów | Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów |
|-----|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|-----|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

|    |              |                                                                               |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|    | osobowych    | zaopatrzonych w kartę parkingową                                              |
| 1. | $4 \div 100$ | 4%                                                                            |
| 2. | 0            | Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową |

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla szpitali, klinik, 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.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecącą zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych;

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m<sup>2</sup>:

| Klasa drogi | Minimalna odległość (m) |
|-------------|-------------------------|
| G           | 120                     |

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
  - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
  - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
  - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>;

- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 5. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji.

## § 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004;
2. Dla w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 139-155 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0932**

1. **Numer terenu: 001.**
2. **Powierzchnia terenu: 0,52 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: U33** teren zabudowy usługowej.
4. **Funkcje wyłączone:**
  - a) garaże boksowe;
  - b) parkingi i garaże dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
  - c) myjnie samochodowe;
  - d) hurtownie;
  - e) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - g) handel spożywczy o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup>;
  - g) usługi gastronomiczne o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>;
  - h) szpitale i domy opieki społecznej;
  - i) 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 ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 12 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne od 4 do 25 m od północnej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0;
  - b) maksymalna: dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
    - "a": 20%;
    - "b": 30%;
    - "c": 20%;
    - "d": 30%;
    - "e": 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0;
  - b) maksymalna: dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
    - "a": 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
    - "b": 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
    - "c": 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
    - "d": 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
    - "e": 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9.
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:



- "a": 88,6 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. a;
- "b": 86,4 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. a;
- "c": 86,2 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. a;
- "d": 85,3 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. a;
- "e": 84,4 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) wysokość budowli - dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- c) maksymalna średnioważona liczba kondygnacji nadziemnych 2,5.

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 10 do 30 stopni, z zastrzeżeniem lit. a, b:

- a) dla budynków widocznych z ulicy Słowackiego: układ kalenicowy,
- b) dla pozostałych budynków: układ dowolny.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słowackiego (poza granicami planu), poprzez maksymalnie siedem zjazdów, z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2, w tym:
  - w obszarze „a” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego poprzez maks. 1 zjazd;
  - w obszarze „b” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego poprzez maks. 1 zjazd;
  - w obszarze „c” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego poprzez maks. 1 zjazd;
  - w obszarze „d” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego poprzez maks. 3 zjazdy;
  - w obszarze „e” wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego poprzez maks. 1 zjazd;
- 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;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3 i 4;
- 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:** nie dotyczy.

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

- 1) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stateczność stoku;
- 2) dla terenu należy poprzedzić działalność inwestycyjną badaniami geotechnicznymi a w miarę potrzeb geologiczno-inżynierskimi określającymi warunki zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2;
- 4) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Słowackiego zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej 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:**

- 1) teren położony w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4001 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Słowackiego;
- 2) tereny przyległe należy obsługiwać poprzez zjazdy z dodatkowego pasa ruchu w ramach przekroju ul. Słowackiego;
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30;
- 4) zakaz zagospodarowania wód opadowych mogącego naruszyć stateczność skarp.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**  
zalecana lokalizacja zjazdów, jak na rysunku planu.

## **§ 9.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 139-155 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0932**

**1. Numer terenu: 002.**

**2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.**

**3. Przeznaczenie terenu: U33** teren zabudowy usługowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- a) garaże boksowe;
- b) parkingi i garaże dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- c) myjnie samochodowe;
- d) hurtownie;
- e) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- g) handel spożywczy o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- g) usługi gastronomiczne o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- h) szpitale i domy opieki społecznej;
- i) 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 ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 12 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne 6 m od północnej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0;
  - b) maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0;
  - b) maksymalna: 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 83,8 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) wysokość budowli - dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
  - c) maksymalna średnioważona liczba kondygnacji nadziemnych 2,5;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaciowym i koncie nachylenia od 10 do 30 stopni, z zastrzeżeniem lit. a, b:
  - a) dla budynków widocznych z ulicy Słowackiego: układ kalenicowy;
  - b) dla pozostałych budynków: układ dowolny.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

**9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słowackiego (poza granicami planu) poprzez maksymalnie dwa zjazdy z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 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;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3 i 4;
- 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:** nie dotyczy.

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

- 1) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stateczność stoku;
- 2) dla terenu należy poprzedzić działalność inwestycyjną badaniami geotechnicznymi a w miarę potrzeb geologiczno-inżynierskimi określającymi warunki zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi;
- 3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2;
- 4) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Słowackiego zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

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

**14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej 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 :**

- 1) teren położony w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4001 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :**

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Słowackiego;
- 2) tereny przyległe należy obsługiwać poprzez zjazdy z dodatkowego pasa ruchu w ramach przekroju ul. Słowackiego.
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,30;
- 4) zakaz zagospodarowania wód opadowych mogącego naruszyć stateczność skarp.

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**  
zalecana lokalizacja zjazdów, jak na rysunku planu.

## **§ 10.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-Z64** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 139-155 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0932**

1. **Numer terenu: 003.**
2. **Powierzchnia terenu: 0,05 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: Z64** teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej.
4. **Funkcje wyłączone :** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**  
nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9,11;
  - 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
  - 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) dostępność drogowa – od ulicy Słowackiego (poza granicami planu);
  - 2) parkingi:
    - a) dla samochodów osobowych - wyklucza się;
    - b) dla rowerów - dopuszcza się;
  - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do układu odwadniającego;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
  - 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 i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej 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:**
  - 1) teren położony w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 4001 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) gospodarka odpadami - 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:** nie ustala się.

## **§ 11.**

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-KD83** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 139-155 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0932**

1. **Numer terenu:** 004.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KD83 teren ulicy głównej - fragment ulicy Słowackiego.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0 m do 3,1 m;
  - 2) przekrój: zgodnie z ust.13;
  - 3) dostępność do terenów przyległych: poprzez maksymalnie 3 zjazdy, z zastrzeżeniem ust. 14;
  - 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13.
5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** zgodnie z ust. 13.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

8. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie dotyczy.
9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
11. **Stawka procentowa:** 30%.
12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) teren położony w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) teren stanowi integralną część pasa drogowego ulicy Słowackiego o przekroju dwie jezdnie, dwa pasy ruchu z chodnikami. Ulica Słowackiego powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicą Potokową (poza granicami planu) oraz poprzez węzeł drogowy z Aleją Kazimierza Jagiellończyka (zachodnia obwodnica trójmiasta-poza granicami planu);
  - 2) tereny przyległe należy obsługiwać poprzez zjazdy z dodatkowego pasa ruchu w ramach przekroju ul. Słowackiego.
14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zalecana lokalizacja zjazdów, jak na rysunku planu.

## **§ 12.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139 - 155 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).



**§ 13.**

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Słowackiego - odcinek dolny w mieście Gdańsku, uchwała nr XVI/483/2003 z dnia 4 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160, poz. 3301 z dnia 13 grudnia 2003).

**§ 14.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

NR 0932  
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Miasta Gdańska z dnia  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155  
w mieście Gdańsku  
o numerze ewidencyjnym 0932

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr  
Rady Miasta Gdańska z dnia  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155  
w mieście Gdańsku  
o numerze ewidencyjnym 0932

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

**Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2015r. do 30.04.2015 r. uwag nie wniesiono.**

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr  
Rady Miasta Gdańska z dnia  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155  
w mieście Gdańsku  
o numerze ewidencyjnym 0932

**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**

### **Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155 w mieście Gdańsku.**

**0932**

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

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LII/1153/14 z dnia 24 kwietnia 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155 w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0932]. Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpili właściciele nieruchomości objętych granicami planu.

#### **2. Położenie**

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,68 ha położony jest w Gdańsku - Brętowie przy ulicy Słowackiego w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i ograniczony:

- od północy i wschodu: ewidencyjnymi granicami lasu,
- od południa: ulicą Słowackiego,
- od zachodu: ogródkami działkowymi „Leśny Stok”.

#### **3. Cel sporządzenia planu**

- Umożliwienie wymiany istniejącej substandardowej zabudowy na nową.
- Poprawa estetyki terenów wzdłuż trasy łączącej miasto z lotniskiem, w tym uregulowanie zasad rozmieszczenia oraz powierzchni nośników reklam.
- Poprawa obsługi komunikacyjnej nieruchomości objętych granicami planu.

#### **4. Spodziewane efekty realizacji planu**

Realizacja ustaleń planu umożliwi wymianę istniejącej zabudowy o niskich standardach technicznych i estetycznych przy ulicy Słowackiego na nową. Działania te pozytywnie wpłyną na wizerunek miasta, a zwłaszcza na tereny zabudowane wzdłuż głównej trasy łączącej miasto z lotniskiem.

Plan umożliwi realizację łącznie około 3,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na terenie objętym granicami planu, co sprzyjać będzie wzrostowi aktywności społecznej oraz powstawaniu nowych miejsc pracy.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na zmniejszenie się ryzyka osuwania się mas ziemnych na terenach częściowo objętych granicami planu oraz zminimalizuje ich ewentualne skutki.

#### **5. Plany obowiązujące**

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 0813 zatwierdzony uchwałą RMG XVI/483/2003 z dnia 04.12.2003r. Plan ten ustala strefę mieszaną usługowo-mieszkaniową z zakazem nowej zabudowy. Natomiast wyłączone zostały usługi o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>. Plan ustala dostępność komunikacyjną z ulicy Słowackiego poprzez zatoki – zjazdy.

#### **6. Struktura własności gruntów**

76% obszaru planu to działki prywatne. Pozostałą część stanowią grunty gminne oraz nieduża działka Skarbu Państwa.

## 7. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Granicami planu objęty został zespół zabudowy składający się z 7 budynków jednorodzinnych, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych. W części przyziemia jednego z budynków prowadzona jest działalność usługowa - salon i serwis motocyklowy HONDA.

Obsługa komunikacyjna odbywa się od ulicy Słowackiego. Każda z nieruchomości posiada osobny zjazd z ulicy Słowackiego, na krótkim odcinku (na wysokości ul. Słowackiego 139-143) poprzez pas obsługujący o szerokości 2m, a częściowo poprzez przystanek autobusowy.

Teren objęty projektem planu znajduje się w zasięgu granicy terenów zagrożonych ruchami masowymi – numer karty rejestracyjnej terenu 4001. Obszar objęty granicami projektu planu znajduje się w dolnym odcinku stoku, stąd też wszelkie procesy stokowe mogą mieć negatywny wpływ na budynki i infrastrukturę znajdującą się w pobliżu. Przyczyną osuwania się zbocza niewątpliwie są warunki orograficzne, czyli duże nachylenie stoku (powyżej 30°), a dodatkowo działalność człowieka polegająca na naruszeniu stabilności zboczy poprzez podcinanie stoków, nieodpowiednią zabudowę stoków. Takie działanie jest impulsem do dalszego rozwoju osuwisk.

Część istniejącej zabudowy nie spełnia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. budynki zlokalizowane na granicach działek budowlanych, a w niektórych przypadkach poza ich granicami.

## 8. Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Obszar planu został podzielony na 4 tereny. Ze względu na uciążliwe warunki hałasowe od ulicy Słowackiego dla terenów 001-U33 i 002-U33 ustalono przeznaczenie na funkcje usługowe. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istniejąca zabudowa mieszkaniowa może zostać zachowana do momentu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu. Plan umożliwia realizację mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością, co zaspokoi potrzebę na powierzchnię mieszkaniową na tym obszarze.

Z powodu utrudnionej obsługi komunikacyjnej (nienormatywne zjazdy z ulicy głównej - ul. Słowackiego) zostały wyłączone funkcje usługowe, które mogłyby generować znaczące potoki ruchu. W celu zapobiegania realizacji nowych zjazdów z ulicy Słowackiego, plan ogranicza ich liczbę do stanu istniejącego.

Plan ustala maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4-25 m od północnej linii rozgraniczającej, tak by uniemożliwić realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy stoku zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Ponadto w celu zabezpieczenia fragmentu zadrzewionej skarpy w północnej części terenów 001-U33 i 002-U33 plan ustala konieczność wprowadzenia lub utrzymania zieleni.

W planie obowiązującym nie zostały określone parametry architektoniczno-urbanistyczne, takie jak maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy, czy intensywność zabudowy. W projekcie planu parametry te ustalono w oparciu o istniejący sposób zagospodarowania.

Ze względu na zróżnicowane parametry zabudowy teren 001-U33 został podzielony liniami wewnętrznego podziału na tereny a, b, c, d, e, dla których, w zależności od zinwentaryzowanych parametrów zabudowy, ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy w przedziale od 20 do 35%, intensywność od 0,7 do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych od 0,5 do 0,9.

Ustalona w planie wysokość zabudowy gwarantuje, że nowa zabudowa będzie utrzymana w skali istniejących budynków (których wysokość nie przekracza 10m), co jest zasadne ze względów kompozycyjno-krajobrazowych ponieważ teren ten znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego u podnóża południowego stoku leśnego.

Ze względu na sąsiedztwo z terenem zagrożonym osuwiskiem działka gminna została ustalona jako teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej (003-Z64).

Zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości poprzez dodatkowy pas ruchu spowodowało konieczność poszerzenia pasa drogowego ulicy Słowackiego, o teren o powierzchni około 100 m<sup>2</sup> (004-KD83).

#### 9. Obsługa komunikacyjna i inżynierska

W zakresie obsługi komunikacyjnej opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podtrzymuje zapisy obowiązującego planu (nr ewidencyjny 0813 - rejon ulicy Słowackiego - odcinek dolny z 2003 r.). Plan zakłada dostępność drogową do terenów przyległych od ulicy Słowackiego poprzez dodatkowy pas ruchu. W wyniku prac projektowych stwierdzono iż w obszarze planu realizacja dodatkowego pasa ul. Słowackiego wymaga odcinkowego poszerzenia pasa drogowego w skutek czego wprowadzono strefę drogową 004-KD83. Zapisy planu ustalają maksymalną liczbę zjazdów na poziomie mogącym obsługiwać obiekty istniejące.

Obszar planu obsługuje istniejąca sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz deszczowa. Brak jest dostępu do sieci gazowej i ciepłowniczej. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się głównie z niskoemisyjnych źródeł lokalnych z dopuszczeniem wykorzystania sieci ogólnomiejskiej w przypadku jej rozbudowy. Ze względu na lokalizację obszaru planu w zlewni potoku Strzyża, nowe zainwestowanie wymagać będzie redukcji odpływu wód opadowych z terenu do wielkości jak w stanie istniejącym.

#### 10. Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

W wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu miejscowego prognozuje się

- przekształcenia w przypowierzchniowej warstwie geologicznej,
- zmiany w fizjografii terenu,
- ograniczenie możliwości infiltracyjnych wód opadowych i roztopowych,

W wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu miejscowego nie prognozuje się znaczącego wzrostu emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza pochodzenia komunikacyjnego i energetycznego.

Obok wymienionych zmian w środowisku będą miały miejsce oddziaływania przejściowe, towarzyszące procesom inwestycyjnym. Prognozuje się również różny stopień nasilenia wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska w trakcie ich realizacji, a także na etapie docelowego funkcjonowania planowanych przedsięwzięć.

#### 11. Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Roszczenia z art. 36 ust. 1,2 dotyczą 42 m<sup>2</sup> prywatnej nieruchomości osoby fizycznej (dz. nr 228; obr. 26), która położona jest w liniach rozgraniczających ulicy głównej przyspieszonej (004-KD83).

Rezygnacja w planie z rezerwy terenowej na cel publiczny (strefa 080-62 – zieleń dostępna; las w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego) spowoduje uwolnienie 150 m<sup>2</sup> gruntów prywatnych (cz. dz. nr 227 i 229; obr. 26), które zostały włączone w granice strefy zabudowy usługowej 001-U33.

Niewielki spadek wartości dotyczy gminnej nieruchomości ( cz. działki nr 230; obr. 26) o powierzchni 464 m<sup>2</sup>, która w obowiązującym mpzp ulicy Słowackiego - odcinek dolny w mieście Gdańsku, przeznaczona była na strefę mieszaną usługowo-mieszkaniową z ustalonym zakazem nowej zabudowy, a obecne ustalenia przeznaczają ją na zieleń krajobrazowo-ekologiczną (003-Z64).

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4).

## 12. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(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 mieszkaniowo-usługowa. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUIKZP miasta Gdańska).

Ustalone w planie przeznaczenie zabudowy usługowej z możliwością realizacji mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością odpowiada kierunkom określonym w Studium.

## 13. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 139-155 w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2015r. do 30.04.2015r. Dnia 09.04.2015r. o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Pomimo prawidłowego zawiadomienia poprzez: obwieszczenie Prezydenta Miasta umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku w terminie od 24.03.2015r. do 30.04.2015r., w prasie tj. w dodatku lokalnym Trójmiasto Gazety Wyborczej w dniu 24.03.2015r., w internecie na stronie [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl) od dnia 01.04.2015r. o terminie, miejscu i czasie dyskusji publicznej, nikt (poza projektantami planu) na dyskusję nie przybył.

Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 i tym samym może zostać uchwalony.

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Julia Nowosielecka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr Ewa Mączka

mgr Małgorzata Antoń

mgr inż. Jakub Doniec