

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo
rejon ulicy Słowackiego 125 w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

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 Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0933) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 0,16 ha, położony na osiedlu Niedźwiednik, w dzielnicy Brętowo, pomiędzy Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym a ulicą Słowackiego.

§ 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 zieleni;
- 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) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekł naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 8) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 9) **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;
- 10) **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;

- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 14) **stłup 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;
- 15) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 16) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

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

1. Zabudowa 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 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

§ 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 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.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
3.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
4.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
5.	Motele	1 pokój	MIN.1	min. 0,1
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
7.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
8.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
9.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 1
11.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 1

	powyżej 200 m ² pow. użytkowej			
12.	Kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	min. 3
13.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
14.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	min. 4
15.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	min. 2
16.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
17.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	min. 1
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
19.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
20.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 4	min. 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, 5:

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	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; 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 m² :

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
G	120

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² 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;
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;
- 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

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 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m²;
- 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. 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 m² 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.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

1. Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
 - c) wolnostojących budynków usługowych,
 - d) budynków użyteczności publicznej,
 - e) budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - f) budynków technicznych,
 - g) budowli i obiektów inżynierskich,
 - h) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
 - i) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
 - j) ogrodzeń wpisanych do rejestru zabytków,
 - k) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
 - l) ogrodzeń placów budowy.
2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
 - 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie);
 - 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6;
 - 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze;
 - 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę.
 - 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

§ 8.

1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001;
2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 125 W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0933**

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,165 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) hotele, motele, pensjonaty i z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6;
- 3) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 12 m²;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 7) wzdłuż ul. Słowackiego (poza granicami planu) zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązująca: wzdłuż ul. Słowackiego (poza granicami planu) w odległości od 2 m do 3 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu – 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją
 - b) dla pozostałej części obszaru - 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,7;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 13 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a ;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku - 80 m n.p.m,
 - b) wysokość budowli - dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o nachyleniu od 25° do 50° i symetrycznym układzie połaci, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a i b
- 9) inne:
- a) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci,
 - b) układ dachu względem ul. Słowackiego (poza granicami planu) kalenicowy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Słowackiego (poza granicami planu) poprzez jeden 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 2;
- 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) północno-zachodnia część terenu jak na rysunku planu, w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) drzewo do zachowania jak na rysunku planu, wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną jego wegetację;
 - 3) możliwość lokalizacji hoteli, moteli i pensjonatów, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości istniejącej ul. Słowackiego (poza granicami planu),
 - 4) 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 otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zachodnia część terenu zagrożona ruchami masowymi (o numerze 4002) wykazanymi w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi, jak na rysunku planu.
 - 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Słowackiego (poza granicami planu);

- 2) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki, jak na rysunku planu;
- 2) w granicach terenu występują obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wskazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi .

§ 10.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 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).

§ 11.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Słowackiego z węzłem Potokowa, uchwała Rady Miasta Gdańska Nr LVI/749/97 z dnia 18 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. gdańskiego Nr 25 poz. 94, z dnia 14 maja 1998 r.)
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo - Niedźwiednik, uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XXXVIII/1186/2001 z dnia 30 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. pomorskiego Nr 3 poz. 42, z dnia 11 stycznia 2002 r.)

§ 12.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

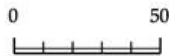
Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Gdańska
 z dnia.....2016 r.
 w sprawie uchwalenia miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 w
 mieście Gdańsku
 o numerze ewidencyjnym 0933.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 125 W MIEŚCIE GDANSKU

0933

SKALA 1:1000



LEGENDA DO WYRYSU STUDIUM:

	GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
	GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
	GRANICE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
	PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZYZNACZENIU TERENÓW - DOMINUJĄCE
	TERENY ZIELNI MIEJSKIE W TYM PARKI I OGBYTAJE
	LASY
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	PRZYRODA
	FORMY OCHRONY
	GRANICA TRÓJMIESKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	GRANICE ZBIORÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
	OGÓLNOŚCISKA SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE OTAB
	WALCERY KRAJOBRAZOWO-KULTUROWE
	PUNKTY WIDOKOWE
	WYBRANE ELEMENTY KRAJOBRAZU OTWARTEGO
	IDENTYFIKACJA OBSZARÓW
	OBZARY ZIEGRADOWANE DO REKULTYWACJI
	URZĄDZENIA GOSPODARKI KOMUNALNEJ
	REZERWACY DO ZACHOWANIA
	WZd REZERWOWE UŚCICA WODY PĘTNE
	KOMUNIKACJA
	ULICE GŁÓWNE I GŁÓWNE PRZYSTĘPNOŚCI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDANSKA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM



REPRODUKOWA WZBROWIA
 Kopia z oryginału
 do celów informacyjnych
 Data: 2016
 Skala: 1:10 000
 Wzrost: 1,80 m
 Ciężar: 70 kg
 Ciężar: 70 kg
 Ciężar: 70 kg

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) z późn. zmianami plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urządzeń kopii mapy komputerowej wydanej z Państwowego Związku Geodezyjnego i Kartograficznego

Cel: do (zgodnie z celami opracowania)

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu, drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
	Obowiązujące linie zabudowy
	(U33) Tereny zabudowy usługowej
	Drzewo do zachowania
	Ogólnomiejscowy system terenów aktywnych biologicznie (OSTAB)

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

	Teren zagrożony ruchami masowymi
	Historyczne podziały na działki

PROJEKT PLANU BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ Z PROGNOZĄ ODEJZIAŁY ANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH OD 01.09.2015 DO 30.09.2015

MIEJSCE WYKONANIA PLANU	
BRĘTOWO REJON ULICY SŁOWACKIEGO 125	W MIEŚCIE GDANSKU
ZAWARTOŚĆ PLANU	
1. WYKRES PLANU	2. WYKRES PLANU
3. WYKRES PLANU	4. WYKRES PLANU
5. WYKRES PLANU	6. WYKRES PLANU
7. WYKRES PLANU	8. WYKRES PLANU
9. WYKRES PLANU	10. WYKRES PLANU
11. WYKRES PLANU	12. WYKRES PLANU
13. WYKRES PLANU	14. WYKRES PLANU
15. WYKRES PLANU	16. WYKRES PLANU
17. WYKRES PLANU	18. WYKRES PLANU
19. WYKRES PLANU	20. WYKRES PLANU
21. WYKRES PLANU	22. WYKRES PLANU
23. WYKRES PLANU	24. WYKRES PLANU
25. WYKRES PLANU	26. WYKRES PLANU
27. WYKRES PLANU	28. WYKRES PLANU
29. WYKRES PLANU	30. WYKRES PLANU
31. WYKRES PLANU	32. WYKRES PLANU
33. WYKRES PLANU	34. WYKRES PLANU
35. WYKRES PLANU	36. WYKRES PLANU
37. WYKRES PLANU	38. WYKRES PLANU
39. WYKRES PLANU	40. WYKRES PLANU
41. WYKRES PLANU	42. WYKRES PLANU
43. WYKRES PLANU	44. WYKRES PLANU
45. WYKRES PLANU	46. WYKRES PLANU
47. WYKRES PLANU	48. WYKRES PLANU
49. WYKRES PLANU	50. WYKRES PLANU
51. WYKRES PLANU	52. WYKRES PLANU
53. WYKRES PLANU	54. WYKRES PLANU
55. WYKRES PLANU	56. WYKRES PLANU
57. WYKRES PLANU	58. WYKRES PLANU
59. WYKRES PLANU	60. WYKRES PLANU
61. WYKRES PLANU	62. WYKRES PLANU
63. WYKRES PLANU	64. WYKRES PLANU
65. WYKRES PLANU	66. WYKRES PLANU
67. WYKRES PLANU	68. WYKRES PLANU
69. WYKRES PLANU	70. WYKRES PLANU
71. WYKRES PLANU	72. WYKRES PLANU
73. WYKRES PLANU	74. WYKRES PLANU
75. WYKRES PLANU	76. WYKRES PLANU
77. WYKRES PLANU	78. WYKRES PLANU
79. WYKRES PLANU	80. WYKRES PLANU
81. WYKRES PLANU	82. WYKRES PLANU
83. WYKRES PLANU	84. WYKRES PLANU
85. WYKRES PLANU	86. WYKRES PLANU
87. WYKRES PLANU	88. WYKRES PLANU
89. WYKRES PLANU	90. WYKRES PLANU
91. WYKRES PLANU	92. WYKRES PLANU
93. WYKRES PLANU	94. WYKRES PLANU
95. WYKRES PLANU	96. WYKRES PLANU
97. WYKRES PLANU	98. WYKRES PLANU
99. WYKRES PLANU	100. WYKRES PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 w
mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0933.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2015 roku do 30 września 2015 roku.

W ustawowym terminie (04.10.2015) do projektu planu uwagi wniósł:

1. **Pan XY* , Gdańsk,**

Treść uwag

Wnioskuje o:

1. **„odrzuć założenia projektu planu i wnoszę o umieszczenie w nim zapisu „teren przeznaczony pod działalność usługowo-mieszkaniową”**

Uwaga nieuwzględniona

Ustalenie przeznaczenia usługowego U33 na obszarze planu Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 wynika bezpośrednio z uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu (...) określonych w Rozporządzeniu Ministra środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Na zapisy planu ma wpływ szereg uwarunkowań, w tym także prawo własności, natomiast przeznaczenie usługowe (U33) jest podyktowane dokumentem wyższej rangi – Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (tekst jednolity z dnia 15 października 2013 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 112), który jest wiążący dla polityki przestrzennej miasta. Ponadto należy wskazać że zgodnie z art.6 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z dnia 5 lutego 2015 r. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności.

Składający uwagę wniósł o wprowadzenie przeznaczenia usługowo-mieszkaniowego (domyślnie bez ustalenia proporcji), należy jednak zwrócić uwagę, że w par. 3 zawierającym definicję przeznaczenia usługowego U33 dopuszczone są mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością. W ramach ustalonego w projekcie planu przeznaczenia usługowego zgodnie z definicją strefy dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością dla właściciela (§ 2, pkt 2) a zatem istnieje możliwość zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości choć w sposób ograniczony.

Ponadto w uzasadnieniu do ww. uwagi składający wnosi, że projekt planu w zaproponowanej formie zapisu przeznaczenia terenu narusza interes właściciela nieruchomości poprzez obniżenie jej wartości. Istotne jest, że podstawowym celem sporządzenia planu „Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 w mieście Gdańsku” było rozszerzenie możliwości inwestycyjnych na terenie mieszkaniowo-usługowym poprzez zniesienie zakazu podziałów wtórnych działek (które w planie obowiązującym są niedozwolone ze względu na zapisy o ochronie konserwatorskiej podziałów własnościowych), a także dostosowanie zapisów dotyczących odległości zabudowy od lasu do przepisów obowiązujących (w planie obowiązującym zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 30m od granicy lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego).

Projekt planu umożliwi zabudowanie ponad połowy przedmiotowej działki, która na podstawie obowiązującego planu była wyłączona z zabudowy. W związku z powyższym cel sporządzenia planu jest realizowany, a także wartość samej nieruchomości w wyniku uchwalenia planu znacząco wzrośnie, ponieważ nastąpi wzrost możliwej do wybudowania powierzchni całkowitej zabudowy z 1049 m² do 2478 m².

2. „o wykonanie ekranów dźwiękochłonnych, a następnie dokonanie pomiarów natężenia hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa”.

Uwaga bezprzedmiotowa

Budowa ekranów akustycznych wykonywana jest w pasie drogowym, który nie jest przedmiotem ustaleń powyższego planu. Ulica Słowackiego znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ulicy Słowackiego – odcinek dolny (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 160, poz. 3301 z dn. 13.12.2003r.) i w karcie terenu 063-83 ust. 7 pkt 3 znajduje się zapis: „ Wzdłuż terenów (...) istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (...) po obu stronach jezdni w miarę potrzeby realizacja urządzeń technicznych ochrony akustycznej.”

* XY anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 w
mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0933.

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 125 w mieście Gdańsku. [nr planu 0933]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr V/33/15 z dnia 29 stycznia 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0933]. Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpił właściciel nieruchomości objętej granicami planu

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,16 ha położony jest na osiedlu Niedźwiednik, w dzielnicy Brętowo i graniczy:

- od zachodu: z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym,
- od północy: z terenem pokrytym zielenią semileśną i ruderalną,
- od południa: z ul. Słowackiego,
- od wschodu: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

3. Cel sporządzenia planu

- Rozszerzenie możliwości inwestycyjnych poprzez zniesienie zakazu podziałów wtórnych działek (które w planie obowiązującym są niedozwolone ze względu na zapisy o ochronie konserwatorskiej podziałów własnościowych) a także dostosowanie zapisów dotyczących odległości zabudowy od lasu do przepisów obowiązujących (w planie obowiązującym zakazuje się lokalizowania zabudowy w odl. mniejszej niż 30m od granicy lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego).
- Poprawa estetyki terenów wzdłuż trasy łączącej miasto z lotniskiem – poprzez uregulowanie zasad lokalizacji nośników reklam oraz kolorystyki elewacji i dachów.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują dwa plany miejscowe:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo - Niedźwiednik, o numerze ewidencyjnym 0905 zatwierdzony uchwałą RMG Nr XXXVIII/1186/2001 z dnia 30.08.2001 r., który na przedmiotowym obszarze ustala strefę mieszaną mieszkaniowo-usługową z zakazem podziałów wtórnych (ze względu na historyczną parcelację) oraz zakazem lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od granicy lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Słowackiego z węzłem Potokowa, o numerze ewidencyjnym 0903 zatwierdzony uchwałą RMG Nr LVI/749/97 z dnia 18.12.1997 r., który na niewielkim fragmencie obszaru objętego granicą planu ustala przeznaczenie drogowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Granicami planu objęta została nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami jedno- i dwukondygnacyjnymi.

Istniejąca zabudowa, na którą składają się: budynek mieszkalny, budynek usługowy oraz budynki gospodarcze, znajduje się w złym stanie technicznym i nie jest w chwili obecnej użytkowana.

Obsługa komunikacyjna odbywa się od ulicy Słowackiego poprzez jeden zjazd.

Zachodnia część obszaru objętego projektem planu znajduje się w zasięgu terenów zagrożonych ruchami masowymi – numer karty rejestracyjnej 4001. Ponadto w północnej części obszaru występują tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie wskazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi.

6. 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 mieszkaniowa. 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 a jednocześnie respektuje zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

1. Wymagania ład 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 obowiązującej linii zabudowy kształtującej układ urbanistyczny przyszłej zabudowy.

Ponadto parametry zabudowy: wysokość, intensywność zabudowy i geometria dachu ściśle nawiązują do wskaźników zabudowy sąsiedniej, co pozwoli zachować skalę i charakter tej części dzielnicy Brętowo.

Północna część planu porośnięta zielenią semileśną ze względu na znaczne spadki a także walory krajobrazowe objęta została Ogólnomiejskim systemem terenów aktywnych biologicznie (OSTAB)

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

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 uwzględnienie 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 uzgodnieniu i opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony środowiska, m.in. poprzez wskazanie drzewa istniejącego do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) oraz objęcie północnej (bogato ukształtowanej) części terenu Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. Słowackiego i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego ustala się w planie zapis o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej dla nowej zabudowy.

W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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 a żaden obiekt w granicy planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w planie zostały wskazane historyczne granice podziałów na działki.

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 zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. 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 terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%.

Rozszerzenie możliwości inwestycyjnych wynika głównie z dostosowania do obowiązujących przepisów zapisów dotyczących odległości zabudowy od granicy lasu. Dopuszczenie zabudowy na terenie, który był wyłączony spod zabudowy oznacza wzrost wartości prywatnej nieruchomości (część działki nr 180/4; obr. 28).

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):

Obszar objęty granicami planu stanowi w całości własność prywatną. Ustalenia planu nie wpływają na zmianę własności - brak inwestycji celu publicznego skutkującego wykupem.

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 a także uwzględnienie wnioskowanej infrastruktury teletechnicznej Marynarki Wojennej, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9):

Obszar objęty granicami planu ma przeznaczenie usługowe, w jego granicach nie przewiduje się realizacji potrzeb interesu publicznego co nie uniemożliwia realizacji inwestycji publicznych na tym terenie w przyszłości w ramach ustalonego przeznaczenia usługowego.

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 terenu objętego planem będzie zapewniać zjazd z ul. Słowackiego. Istniejące sieci obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

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 o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Słowackiego 125 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 działania ponadproceduralne takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Brętowo.

Do planu zostały złożone dwie uwagi przez właściciela działki objętej granicami planu.

Pierwsza z nich dotyczyła możliwości rozszerzenia przeznaczenia o funkcję mieszkaniową, która ze względu na standardy akustyczne (określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) nie została uwzględniona. Druga uwaga była bezprzedmiotowa (nie odnosiła się do ustaleń planu).

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.

Szerokość pasa drogowego ul. Słowackiego w tym rejonie została utrzymana (uwzględniając interes publiczny) poprzez ustalenie przebiegu granicy południowo-wschodniej planu.

Ustalenia planu dostosowują warunki zabudowy i zagospodarowania do obowiązujących przepisów (przede wszystkim w zakresie odległości zabudowy od lasu oraz standardów akustycznych), w wyniku czego doprecyzowane zostało przeznaczenie a także zwiększone zostały możliwości inwestycyjne, co w dużej mierze uwzględnienia interes prywatny.

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

Dostępność drogową dla obszaru planu zapewni jeden zjazd od istniejącej ulicy Słowackiego. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego w postaci systemu autobusów miejskich wzdłuż ul. Słowackiego.

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

Obszar planu graniczy z terenem drogowym ul. Słowackiego, w związku z czym ma dostęp do chodnika umożliwiającego dojście do usług na osiedlu Niedźwiednik oraz przystanków autobusowych przy ulicach Słowackiego, Góralskiej i Potokowej a także do przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej „Niedźwiednik”. Obszar objęty granicami planu w przyszłości będzie miał dostęp do trasy rowerowej łączącej zrealizowaną trasę wzdłuż ul. Słowackiego od ronda de La Salle do ul. Matemblewskiej, na podstawie opracowania „System tras rowerowych dla Gdańska” (STeR).

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 mieszkaniowo-usługowej dolnego Niedźwiednika, wzdłuż ul. Słowackiego. Zapisy planu pozwolą na uzupełnienie i częściową wymianę zabudowy, przy zachowaniu charakteru dzielnicy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 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. 3.)

Ustalenia projektu planu nie generują ujemnych skutków finansowych dla Gminy zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

Gmina nie poniesie kosztów realizacji infrastruktury społecznej i technicznej.

Dla terenu usługowego 001-U33, dla którego zostały zwiększone możliwości inwestycyjne ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4).

II. 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 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.09.2015 r. do 30.09.2015 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w dniu: 16.09.2015 r. o godz.17.00, nikt (poza projektantami planu) na dyskusję nie przybył.

W wyznaczonym terminie, tj. do 14.10.2015 r. do projektu planu wpłynęło jedno pismo zawierające dwie uwagi, z których jedna była bezpodstawna a druga nie została uwzględniona. Sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

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 i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Artur Budziak

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Karolina Rospęk-Aszyk

mgr Ewa Mączka

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr Małgorzata Antoń