

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz
Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej w mieście
Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 roku poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 roku poz. 446, poz. 1579) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochronnych krajobrazu (Dz. U z 2015 r. poz. 774) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej (o numerze ewidencyjnym 1026) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 2,44 ha, położony we Wrzeszczu rejon ulicy Wileńskiej.

Teren opracowania graniczy:

- 1) od północy: z terenem parku Doliny Królewskiej;
- 2) od wschodu: terenami ogrodów działkowych przewidzianymi jako rezerwa terenowa pod planowaną ulicę Nową Politechniczną;
- 3) od południa: z ul. Wileńską i terenami zabudowy jednorodzinnej;
- 4) od zachodu: z terenami zalesionymi
jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska

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

- 5) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 6) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych

nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 8) **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;
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 10) **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;
- 11) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 12) **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;
- 13) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 14) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu:

1. Zabudowa mieszkaniowa: **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych;
- 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową, a usługową.

4. Zieleń i wody: ZP62 zieleń urządzona, miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

5. Infrastruktura: E elektroenergetyka główny punkty zasilania elektroenergetycznego.

6. Komunikacja:

1) **KD81 ulice lokalne;**

2) **KD80 ulice dojazdowe.**

7. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 6, 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.

§ 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	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10

4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
9a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
11.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 12	min. 3
17.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
18.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
19.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
20.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
21.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
22.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej	min. 8
23.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe min. 5 gimnazja
24.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
25.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
26.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
27.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
28.	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, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. 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 m²:

L.p.	Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
1.	D i niższe	50
2.	L	70
3.	Z	80
4.	G	120
5.	GP	130

- 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, 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 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 niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - a) wolnostojących budynków usługowych,
 - b) budynków użyteczności publicznej,
 - c) budynków technicznych,
 - d) budowli i obiektów inżynierskich,
 - e) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
 - f) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
 - g) ogrodzeń placów budowy;
- 2) Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- a) 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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - e) 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;
- 3) Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych;
- 4) Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na sześć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 006.

2. Dla ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY WILEŃSKIEJ I PLANOWANEJ ULICY NOWEJ POLITECHNICZNEJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1026

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 2,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 oraz usługową U33, o której mowa w §3 ust. 2 z dopuszczeniem, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) garaże boksowe;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w odległości 0 - 40 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: istniejąca zabudowa produkcyjno usługowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) ciąg pieszo-jezdny stanowiący dojazd do terenu 002-E, jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszo-jezdny łączący drogi 005-KD80 i 006-KD80;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo reklamowe;
- 6) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 12 m²;
- 7) w strefie ograniczenia nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowań ul. Nowej Politechnicznej z ulicą lokalną 004-KD81 i ulicą dojazdową 006-KD80 zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tych skrzyżowań z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 uchwały;
- 8) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 9) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany(np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo usługowym);
- 10) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały;
- 11) zakaz lokalizowania od strony planowanej ul. Nowej Politechnicznej parkingów naziemnych, dróg serwisowych placów manewrowych itp.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 5 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu. Elewację od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy należy kształtować nie dalej niż 15 m w głąb działki od tej linii,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne: w odległości od 13 do 22 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren, jak na rysunku planu,

- c) maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż ciągu pieszo jezdnego do terenu 002-E w odległości 5 m od jego osi w obie strony, jak na rysunku planu,
 - d) obowiązująca: w odległości 5 m od wschodniej 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 terenu, położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu:
 - dla zabudowy usługowej – 40%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 20%,
 - c) maksymalna dla pozostałej części terenu: 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu:
 - 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, dla zabudowy usługowej,
 - 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla pozostałej części obszaru: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna:
 - dla obszaru położonego w granicach OSTAB, jak na rysunku planu: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2,
 - dla pozostałej części obszaru: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 15 m (z zastrzeżeniem pkt. 6);
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi: 51,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt. 5 oraz zastrzeżeniem ust. 16 pkt. 1;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne: na terenie inwestycyjnym obowiązuje urządzenie rekreacyjnych zieleni przydomowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² /1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od ulicy dojazdowej 006-KD80,
- b) od ulicy dojazdowej 005-KD80;

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 kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt. 1;

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, w tym kablowa linia wysokiego napięcia w korytarzu infrastruktury o przebiegu zlecanym jak na rysunku planu.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) podczas prowadzenia prac ziemnych wzdłuż zachodniej granicy terenu należy zabezpieczyć stateczność stoku;

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

3) w budynkach mieszkalnych od strony planowanej ulicy Nowej Politechnicznej zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;

5) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i/lub szpitali i domów opieki społecznej i/lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości planowanej ulicy Nowej Politechnicznej;

6) część obszaru położona w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;

7) dla parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych poza pasem drogowym należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszo-jezdných, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2 i 3:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklam: jak w § 6;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: dopuszcza się.

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) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, zagrożona ruchami masowymi – wykazana w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3965 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35;
- 2) zakaz zagospodarowania wód opadowych mogącego naruszyć stateczność skarp;
- 3) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy Nowej Politechnicznej.

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

- 1) zaleca się lokalizację usług w kondygnacji parteru od strony ul. Nowej Politechnicznej oraz ul. 006-KD80;
- 2) zalecany przebieg ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 3, jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę gromadzenie wód opadowych w zbiornikach szczelnych w celu ich późniejszego wykorzystania;
- 4) lokalnie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) zaleca się zachowanie istniejących drzew liściastych wzdłuż ulicy 006-KD80 i pomiędzy tą drogą, a terenem 002-E oraz wprowadzenie w granicach terenu drzew i krzewów gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

- 6) istniejący ciepłociąg 2xDN700/900: zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 8) zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej o którym mowa w § 9 ust. 10, jak na rysunku planu;
- 9) zaleca się od strony ul. Nowej Politechnicznej dostosowanie wejść w parterze do poziomu chodników tej ulicy bez tworzenia dodatkowych stopni, ramp oraz podwyższania lub obniżania poziomu chodnika.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-E MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY WILEŃSKIEJ I PLANOWANEJ ULICY NOWEJ POLITECHNICZNEJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1026

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: E teren elektroenergetyki – Główny Punkt Zasilania „Politechnika”.

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 ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 3) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 5) dla elewacji od strony planowanej ul. Nowej Politechnicznej obowiązuje zastosowanie materiałów szlachetnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 5,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;

5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- a) minimalna: nie ustala się,
- b) maksymalna: 12 m (z zastrzeżeniem pkt. 6 lit. a);

6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 40,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt. 5,
- b) wysokość budowli: dowolna;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od planowanej ulicy Nowej Politechnicznej (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd,
- b) od ulicy dojazdowej 006-KD80 poprzez ciąg pieszo jezdny wyznaczony w granicach terenu 001-M/U32 jak na rysunku planu;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;

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, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

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) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,20.

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

- 1) lokalnie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę gromadzenie wód opadowych w zbiornikach szczelnych w celu ich późniejszego wykorzystania;
- 3) istniejący ciepłociąg 2xDN700/900: zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY WILEŃSKIEJ I PLANOWANEJ ULICY NOWEJ POLITECHNICZNEJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1026

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren zieleni urządzonej.

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 ładów przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, małej architektury, itp.).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Wileńskiej (004-KD81 i 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: odprowadzenie powierzchniowe;
- 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, przyrody i krajobrazu: obszar położony w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklam: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: obowiązkowa.

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: 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: istniejący ciepłociąg 2xDN700/900: zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY WILEŃSKIEJ I PLANOWANEJ ULICY NOWEJ POLITECHNICZNEJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1026

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD81 teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Wileńskiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 28,0 m;

- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nową Politechniczną (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY WILEŃSKIEJ I PLANOWANEJ ULICY NOWEJ POLITECHNICZNEJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1026

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD80 teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Wileńską poza granicami planu.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe: 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: gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren powiązany z ulicą 006-KD80 poprzez ciąg pieszo jezdny zlokalizowany w granicach terenu 001-M/U32, jak na rysunku planu.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULICY WILEŃSKIEJ I PLANOWANEJ ULICY NOWEJ POLITECHNICZNEJ O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 1026

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KD80 teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 17,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdni dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie ulicy Nową Politechniczną (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: teren powiązany z ulicą 005-KD80 poprzez ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany w granicach terenu 001-M/U32, jak na rysunku planu.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej 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).

§ 16. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Nowej Politechnicznej od ul. Rakoczego do zabudowań Politechniki Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr III/33/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 05 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 44, poz. 655 z dnia 28 marca 2003).

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

z dnia.....2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 września 2016 r. do 30 września 2016 r.

Po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie (do 14 października 2016 r.) do projektu planu uwagi wniosła Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny (uchwała nr XIII/35/2016 z dnia 13.10.2016 r.).

Treść uwag:

1. Dla terenu oznaczonego w planie, jako 001-M/U32 uwaga o wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy dającej potencjalnemu inwestorowi wybór:

a) ukształtowania zabudowy wzdłuż planowanej ul. Nowej Politechnicznej (poza obszarem planu), po przełożeniu ciepłociągu poza granice terenu 001-M/U32. Jednocześnie zmianę przeznaczenia terenu 003-ZP62 na funkcje o parametrach terenu 001-M/U32 z dopuszczeniem zabudowy wzdłuż w/w linii zabudowy.

lub

b) ukształtowanie zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy poprowadzonej równolegle do istniejącego ciepłociągu. Równocześnie należy teren pomiędzy wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy, a planowaną ul. Nową Politechniczną przeznaczyć pod ogólnodostępną przestrzeń publiczną z elementami małej architektury i połączyć z terenem zieleni urządzonej oznaczonej jako 003-ZP62.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonego, jako 001-M/U32 (granica planu) w odległości od 3 do 17 metrów znajduje się podziemny ciepłociąg. Poza obszarem opracowania w tym rejonie planowana jest ul. Nowa Politechniczna.

Wzdłuż wspomnianej granicy planu zaprojektowano maksymalnie nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren. Linia zabudowy ma stanowić ograniczenie dla lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej ul. Nowej Politechnicznej dając jednocześnie potencjalnemu inwestorowi możliwość wycofania zabudowy włąb działki. Pozwala to na realizację budynków bez konieczności przebudowy ciepłociągu.

Pierwsza część uwagi o wprowadzenie linii zabudowy obowiązującej prowadziłaby do sytuacji, w której realizacja jakiegokolwiek zabudowy w tym rejonie wiązałaby się z koniecznością przebudowy ciepłociągu, a w zasadzie jego likwidacją z obszaru planu i poprowadzeniem w innym miejscu. W sytuacji, gdy teren przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniowo usługową jest stosunkowo niewielki taki zapis skutkowałby całkowitym zablokowaniem procesów inwestycyjnych.

Ponadto w uwadze proponuje się, aby teren oznaczony, jako 003-ZP62 zieleni urządzonej włączyć do terenu o funkcji zabudowy mieszkaniowo usługowej. Wspomniany teren zieleni urządzonej stanowi własność gminy miejskiej Gdańsk i ma powierzchnię zaledwie ok. 300 m². W jego granicach przebiega również omawiany ciepłociąg. Szerokość terenu w granicach planu to zaledwie 12 m. W tym obszarze nie jest możliwa realizacja zabudowy, która mogłaby kształtować pierzeję zarówno sąsiadującej ul. Wileńskiej, jak również ewentualnej planowanej ul. Nowej Politechnicznej.

Zaproponowana w drugiej części uwagi, obowiązująca linia zabudowy wzdłuż istniejącego ciepłociągu nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego. Omawiany teren nie graniczy z żadną zabudową istniejącą, dla której zaproponowana linia zabudowy obowiązująca mogłaby stanowić kontynuację. Odniesieniem dla kształtowania zabudowy w oparciu o obowiązującą linię zabudowy nie jest również podziemny ciepłociąg. W sensie przestrzennym zatem ukształtowanie zabudowy wzdłuż linii ciepłociągu jest nieracjonalne.

Ponadto w projekcie planu dla terenu 003-ZP62 dopuszcza się realizację ogólnodostępnych przestrzeni publicznych z zielenią i małą architekturą, w tym jest możliwa lokalizacja np. fontanny, o co wniesiono w uwadze. Dla terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią zabudowy, a planowaną ul. Nowej Politechniczną, również możliwe jest zagospodarowanie w postaci zieleni z małą architekturą, jak to zaproponowano w uwadze.

2. Dla terenu oznaczonego, jako 001-M/U32 uwaga o zmianę zalecenia dostosowania wejść do budynków od strony planowanej ul. Nowej Politechnicznej w poziomie parteru do poziomu chodników, bez tworzenia dodatkowych stopni, ramp oraz podwyższania lub obniżania poziomu chodnika, na zapis o obowiązku takiego zagospodarowania.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

W związku z faktem, że w chwili obecnej nie ma żadnych przesądzeń co do przebiegu planowanej ul. Nowej Politechnicznej, tym samym nie ma również jednoznacznych decyzji co do parametrów technicznych ulicy. Nie ma również możliwości zapewnienia zintegrowania realizacji ww. ulicy oraz potencjalnej zabudowy w granicach planu. Tym samym ustalenie obowiązku zrównania wejść do budynków w poziomie parteru od strony planowanej ul. Nowej Politechnicznej do poziomu chodników tej ulicy uniemożliwiłoby wcześniejszą realizację zabudowy mieszkaniowo usługowej. Ewentualna realizacja, w sąsiedztwie omawianego planu, ul. Nowej Politechnicznej jest trudna do określenia w czasie. Tym samym uwzględnienie uwagi skutkowałoby brakiem możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej do czasu budowy ww. ulicy. W związku z tym pozostawia się jedynie ustalony w planie zapis o zaleceniu dostosowania wejść do budynków do poziomu chodników planowanej ul. Nowej Politechnicznej.

3. Dla terenu oznaczonego, jako 002-E uwaga o zakazie lokalizacji jakichkolwiek nośników reklamowych.

Uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie:

Do projektu planu wprowadzony został całkowity zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenu 002-E.

4. Dla terenu oznaczonego, jako 002-E uwaga o wprowadzeniu zapisu nakazującego wykonanie elewacji zabudowy z zatasowaniem materiałów szlachetnych typu: cegła klinkierowa, corten, alucobond, piaskowiec.

Uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

Zgodnie z uwagą wniesioną do projektu planu wprowadzone zostały zapisy w odniesieniu do budynku planowanego Głównego Punktu Zasilania, dla elewacji eksponowanych od strony przestrzeni publicznych o zastosowaniu materiałów szlachetnych. Taki zapis umożliwi zastosowanie wszystkich materiałów wymienionych w uwadze.

5. Wprowadzenie zalecenia o wyborze elewacji w drodze konkursu architektonicznego.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wprowadzenie do ustaleń planu zapisu o wyborze elewacji w drodze konkursu architektonicznego nie jest możliwe ze względu na niezgodność takiego zapisu z prawem, co zostało wielokrotnie potwierdzone w orzecznictwie sądowo administracyjnym. Rada gminy nie ma upoważnienia ustawowego do nakładania w planach miejscowych na inwestorów obowiązku poddawania ich procedurze konkursowej wyłaniającej projekty zabudowy i zagospodarowania wskazanych terenów. Takie ograniczenia nie są uzasadnione wymogami ani ochrony ładu przestrzennego ani potrzebą kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Dla terenu oznaczonego, jako 002-E uwaga o zastąpienie ustalonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na obowiązującą.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Wzdłuż wschodniej granicy terenu 002-E, stanowiącego granicę planu, znajduje się istniejący ciepłociąg.

Ustalona w planie, wzdłuż wspomnianej granicy, nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi kontynuację linii zaprojektowanej w granicach terenu 001-M/U32. Wyznaczenie w tym miejscu linii zabudowy obowiązującej, jak to zaproponowano w uwadze, wiązałoby się z koniecznością przebudowy ciepłociągu, aby mógł zostać zrealizowany planowany GPZ. Byłaby to decyzja niewspółmierna do zamierzonego celu tj. wymuszenia lokalizacji kształtowania zabudowy w jak największym zbliżeniu do planowanej ul. Nowej Politechnicznej. Podobny efekt uzyskany zostanie w wyniku tego, że w planie obszar przewidziany pod lokalizację Głównego Punktu Zasilania jest wyznaczony ściśle z potrzebami tej inwestycji. Oznacza to, że dla planowanego obiektu będzie niewielka tolerancja w możliwości lokalizacji go na terenie działki. Takie założenie pozwala natomiast na uniknięcie przebudowy istniejącego ciepłociągu, co ze względu zarówno na potencjalne koszty i trudności techniczne mogłoby zablokować realizację planowanej inwestycji niezbędnej dla rozwoju dzielnicy Wrzeszcz, w tym Politechniki Gdańskiej i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego.

7. Uwaga o wprowadzenie do projektu planu zapisów dotyczących obowiązującej linii zabudowy nakazujących wykonanie zwartej pierzei zabudowy na co najmniej 80 % długości tej linii.

Uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

W projekcie planu zostanie wprowadzona definicja obowiązującej linii zabudowy, na której musi być usytuowane 80% powierzchni elewacji budynku oraz dopuszczonych w planie budowli.

Po raz drugi projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2016 r. do 30 grudnia 2016 r.

Po wyłożeniu projektu planu w ustawowym terminie (do 16 stycznia 2016 r.) nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

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

I. Budowa dróg i urządzeń komunikacyjnych:

Karta terenu nr 006-KD80, teren ulicy dojazdowej – przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, z uzbrojeniem – długość ok. 140 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne,

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. Budowa urządzeń i sieci magistralnych:

1. Karta terenu nr 002-E, teren elektroenergetyki; planowana budowa Głównego Punktu Zasilania „Politechnika”.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

2. Karta terenu nr 001-U33 – budowa kabla elektroenergetycznego 110 kV o długości ok. 85 m w korytarzu infrastruktury technicznej, na odcinku od istniejącego słupa LWN 110 kV do granicy terenu nr 002-E.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Uzasadnienie
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny
rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej w mieście Gdańsku.
[nr planu 1026]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr LII/1152/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 1026].

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 2,44 ha i położony jest we Wrzeszczu Górnym, w rejonie ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej.

Teren opracowania graniczy:

- 1) od północy: z terenem parku Doliny Królewskiej;
- 2) od wschodu: z terenami ogrodów działkowych przewidzianymi, jako rezerwa terenowa pod planowaną ulicę Nową Politechniczną;
- 3) od południa: z ul. Wileńską i terenami zabudowy jednorodzinnej;
- 4) od zachodu: z terenami zalesionymi.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest:

- 1) umożliwienie realizacji Głównego Punktu Zasilania Politechnika, a tym samym spełnienie wniosku ENERGA Operator – zapewnienie warunków przyłączenia do sieci (nowe przyłącza, zwiększenie mocy): Politechniki Gdańskiej, Akademii Medycznej (Centrum Medycyny Nieinwazyjnej), Szpitala Swissmed;
- 2) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania, rozwoju oraz bezpieczeństwa energetycznego sąsiedztwa;
- 3) weryfikacja układu komunikacyjnego w granicach opracowania planu w powiązaniu z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) weryfikacja i nowe zdefiniowanie sposobu zagospodarowania terenu, który jest mało zainwestowany, a posiada potencjał i walory rozwojowe.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Nowej Politechnicznej od ul. Rakoczego do zabudowań Politechniki Gdańskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr III/33/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 05 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 28 marca 2003 r. nr 44, poz. 655), o numerze ewidencyjnym 0847, gdzie teren przeznaczony jest pod funkcje usługowe (U33).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania planu znajduje się na północ od terenów osiedla mieszkaniowego zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Wileńskiej. Teren objęty planem jest zainwestowany w niewielkim stopniu. Występuje tu jedynie zabudowa produkcyjno usługowa. Jest to substandardowa zabudowa jednokondygnacyjna, mieszcząca usługi budowlano remontowe, instalacyjno montażowe oraz agencje ochrony.

Większa część terenu objęta granicami planu jest nieutwardzona. Występują tu głównie skupiska krzewów i zgrupowania drzew, które nie mają jednak większych wartości przyrodniczych.

Przez obszar planu przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV.

W odniesieniu do struktury własnościowej gruntów to są to tereny stanowiące własność Politechniki Gdańskiej, Skarbu Państwa oraz grunty, których właścicielem jest gmina miasto Gdańsk.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska

(uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja 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 większości terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

Teren objęty planem położony jest w obszarze Centralnego Pasma Usługowego. Studium przewiduje, że rozwój dzielnicy Wrzeszcz, w której znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym „...będzie miał głównie charakter jakościowy. Poza wykorzystaniem na cele usługowe, mieszkaniowe oraz komunikacyjne niezbyt licznych i rozproszonych nowych terenów inwestycyjnych, (rozwój dzielnicy) będzie polegał na następujących przekształceniach istniejącego zainwestowania:

restrukturyzacja, zmiana funkcji i intensyfikacja zabudowy terenów przemysłowo-składowych, a nawet mieszkaniowych zabudowanych ekstensywnie (przede wszystkim w Centralnym Paśmie Usługowym (...), rehabilitacja zabudowy substandardowej i zdekapitalizowanej m.in. we Wrzeszczu Górnym” (SUiKZP m. Gdańska, s. 93).

W części zachodniej i południowej włączonej do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie ustala się zmniejszone parametry zabudowy w zakresie powierzchni zabudowy oraz zwiększenie obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. Są to tereny w sąsiedztwie lasu o znacznych spadkach i wzdłuż zachodniej granicy opracowania zagrożone ruchami masowymi.

W zakresie elektroenergetyki w Studium przewiduje się m.in. że „... zagospodarowanie nowych terenów lub przekształcenie już zabudowywanych wymaga przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieciowego 110kV oraz rezerwacji terenu pod nowe GPZ-y. (...). Nowe GPZ-y: Politechnika (...) umożliwią intensyfikację zabudowy starych dzielnic, tj. Wrzeszcza Górnego (...). Zasilenie GPZ-ów ... Politechnika ...wymaga budowy krótkich wprowadzeń

linii napowietrznych” (SUiKZP m. Gdańska, s. 121).

W związku z powyższym ustalenia planu są zgodne z kierunkami określonymi w obowiązującym dokumencie Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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

1. Wymagania 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 maksymalnych nieprzekraczalnych i obowiązującej linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy, jak również stanowiące ochronę stoku w zachodniej części opracowania. Ustalono zalecenie zachowania zielni wysokiej.

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)

W granicach planu nie ma żadnych ustanowionych prawnie obszarów ani obiektów prawnie chronionych.

Wymagania w odniesieniu do ochrony środowiska w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu.

W planie wprowadza się zalecenie zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Wprowadzone zostały również zapisy zmierzające do ochrony terenów wzdłuż zachodniej granicy planu wymienione w rejestrze osuwisk i narażone na ruchy masowe ziemi.

Teren o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym graniczący z obszarem zalesień, został częściowo włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

W związku z ewentualnym przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego i zwiększeniem poziomu hałasu od planowanej ul. Nowej Politechnicznej ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej dla nowej zabudowy.

Ponadto w planie ustalono wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej oraz wymóg realizacji zieleni przydomowej dla mieszkańców o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne, ani leśne.

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

W granicach planu nie ma żadnych obszarów objętych ochroną konserwatorską. W granicach opracowania planu nie występują również żadne obiekty wpisane do rejestru

zabytków, ani obiekty znajdujące w ewidencji zabytków. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej. Brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obszaru opracowania planu stanowił również potwierdzenie, że w granicach omawianego terenu nie występują wartościowe elementy dziedzictwa kulturowego.

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

Wymagania, w tym zakresie w planie miejscowym zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych. W ustaleniach planu wprowadzono wymóg zastosowania elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz dopuszczeniu lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony został także 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 możliwości lokalizacji funkcji komercyjnych dla większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Zmiana przeznaczenia, w stosunku do obowiązującego planu, z funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową oraz weryfikacja parametrów urbanistycznych mają spowodować m.in. wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru objętego planem. Nowa zabudowa zrealizowana zgodnie z ustaleniami planu pozwoli na zagospodarowanie obecnie mało eksponowanego i zaniedbanego terenu i tym samym spowoduje podniesienie standardu i jakości tego miejsca.

Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych,.

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

W granicach planu dominują grunty stanowiące własność Politechniki Gdańskiej, Gminy i Skarbu Państwa. Dopuszczone w planie funkcje i zagospodarowanie pozwalają na realizowanie statutowych działań Politechniki oraz pozwalają na realizację polityki przestrzennej Miasta.

W granicach planu nie ma gruntów prywatnych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy i zagospodarowania terenu, która nie zagraża spełnieniu potrzeb z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto do projektu planu nie zostały zgłoszone żadne wnioski z Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

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

Podstawowym działaniem, które stanowi realizację potrzeb i zaspokojenie interesu publicznego jest wyznaczenie miejsca pod lokalizację GPZ. Realizacja GPZ „Politechnika” pozwoli na wzmocnienie bezpieczeństwa energetyczne dzielnic: Wrzeszcz Górny, Aniołki, Diabelkowo, Suchaniono. Zapewni również możliwość rozwoju Politechniki Gdańskiej i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego oraz pozostałych terenów w sąsiedztwie.

Ponadto potrzeby związane z zaspakajaniem interesu publicznego zrealizowane są m.in. poprzez wyznaczenie przebiegu zalecanego ciągu pieszo jezdni w rejonie terenów zalesionych wzdłuż zachodniej granicy planu. Stanowi on powiązanie m.in. ulicy Wileńskiej z Parkiem Doliny Królewskiej.

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 sieci infrastruktury technicznej.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze (w granicach planu przebiega ciepłociąg) umożliwiają zapewnienie obsługi nowej zabudowy na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych oraz korzystanie z gazu bezprzewodowego.

Jednym z priorytetowych celów sporządzenia planu jest wyznaczenie miejsca pod lokalizację Głównego Punktu Zasilania „Politechnika”.

Dostępność drogowa do terenów objętych planem będzie zapewniona przede wszystkim od ul. Sobieskiego (poza planem) poprzez ulicę oznaczoną w planie jako 006-KD80 oraz od ul. Wileńskiej (część jako 004-KD81 oraz poza planem). Po ewentualnej realizacji ul. Nowej Politechnicznej przewiduje się również powiązanie terenu objętego planem poprzez skrzyżowania tej ulicy z ulicami 005-KD80 i 006-KD81.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania nie wynikające z ustawy takie, jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy z prośbą o przedstawienie stanowiska.

Projekt planu dwukrotnie wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem.

Po raz pierwszy projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 01.09.2016 r. do 30.09.2016 r. W trakcie wyłożenia w dniu 05.09.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna zorganizowana w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska przy ul. Wały Piastowskie 24.

Prezydent wyznaczył termin składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 14.10.2016 r.

W wyniku uwzględnienia części uwag, które zostały zgłoszone przez Radę Dzielnicy Wrzeszcz Górny projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego.

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 30.11.2016 r. do 30.12.2016 r. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 15.12.2016 r. Prezydent wyznaczył termin składania uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 16.01.2017 r. Do wyłożonych powtórnie dokumentów nie wniesiono uwag.

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.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego dla omawianego rejonu było wyznaczenie miejsca pod lokalizację nowego GPZ „Politechnika”. Realizacja GPZ posłuży zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania, rozwoju oraz bezpieczeństwa energetycznego terenów w sąsiedztwie. Między innymi pozwoli na zapewnienie warunków przyłączenia do sieci poprzez zwiększenie mocy i nowe przyłącze dla podmiotów realizujących cele publiczne jak rozbudowa Politechniki Gdańskiej, Akademii Medycznej (Centrum Medycyny Nieinwazyjnej).

Ponadto przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie ul. Nowej Politechnicznej predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co stanowi zamianę z funkcji z czysto usługowej w stosunku do planu obowiązującego.

W granicach planu nie ma gruntów stanowiących własność prywatną osób fizycznych.

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

Zmiana przeznaczenia z usługowego na mieszkaniowo-usługowe oraz weryfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma obecnie dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich. W perspektywie ewentualnej realizacji ul. Nowej Politechnicznej teren objęty planem uzyskałby doskonałą dostępność do transportu publicznego m.in. do planowanej w tej drodze linii tramwajowej.

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

W planie ustalony został m.in. przebieg ciągu pieszo jezdni, który zapewni m.in. możliwość dojścia do terenów rekreacyjnych na północ od planu do parku Doliny Królewskiej. Ponadto została ustalona wymóg budowy chodników, jako wyposażenia minimalnego projektowanych i istniejących ulic.

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 Wrzeszcza Górnego. Planowana w obszarze opracowania planu nowa zabudowa, która będzie mogła zostać zrealizowana na tym terenie pozwoli na uzupełnienie struktury i programu funkcjonalnego Wrzeszcza Górnego, ale także przyczyni się do rewitalizacji obszaru zajmowanego dotychczas przez substandartowe obiekty produkcyjno-usługowe.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2014 r. 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, w szczególności w rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 2,44 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 1800 m² przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Prezydent Miasta Gdańska ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem wyłożony został do publicznego wglądu w dniach: od 01 września 2016 r. 30 września 2016 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie przy ul. Wały Piastowskie 24, w dniu: 05 września 2016 r. o godz. 17.00 przybyła jedna osoba.

W ustawowym terminie (t.j. do 14.10.2016 r.) do projektu planu wniesiono jedno pismo z siedmioma uwagami, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem wyłożony

został ponownie do publicznego wglądu w dniach: od 30 listopada 2016 r. do 30 grudnia 2016 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie przy ul. Wały Piastowskie 24, w dniu: 15 grudnia 2016 r. o godz. 17.00 przybyła jedna osoba. W ustawowym terminie (t.j. do 16.01.2017 r.) uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm. - w brzmieniu sprzed wejścia w życie zmian wprowadzonych art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu).

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek,

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Irena Grzywacz,

PROJEKTANT PROWADZĄCY: mgr inż. arch. Piotr Rugień,

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Artur Budziak,

mgr inż. Karolina Rospék-Aszyk,

mgr Dariusz Brzeziński,

mgr inż. Małgorzata Górecka,

mgr Małgorzata Antoń,

mgr Ewa Mączka,

mgr inż. Jakub Doniec.

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:
Piotr Rugień

Zaakceptował:
Edyta Damszel - Turek

Zatwierdził:
Wiesław Bielawski

.....

.....

.....