

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II 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 2016 r. poz. 446) 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 Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0934) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 4,18 ha, położony na osiedlu Niedźwiednik w rejonie ulic Słowackiego, Podkarpackiej i Góralskiej, na zachód od przystanku kolejowego (Pomorskiej Kolei Metropolitalnej).

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad

wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 7) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 8) **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);
- 9) **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 zamkniętym;

- 10) **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;
- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 12) **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.:
- wolnostojąca
 - bliźniacza
 - szeregowa i łańcuchowa
 - grupowa (dywanowa, tarasowa)
 - pierzejowa
 - pierzejowa ciągła
 - zwarta zabudowa śródmiejska;
- 13) **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;
- 14) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 18) **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;
- 19) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 20) **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:

- 1) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 zabudowa mieszkaniowa** - wszystkie rodzaje;
- 3) **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.
3. 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. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:
- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**
 - 2) **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).
5. Komunikacja: **KD81 ulice lokalne.**
6. Na terenach transportu drogowego: KD 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 i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – 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 miejsca postojowe 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 niograniczonego parkowania			
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.	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
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
10.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
13.	Biura, urzędy poczty, banki - obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
14.	Biura, urzędy poczty, banki - obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
15.	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
16.	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
17.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 3
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
19.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4

20.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
21.	Muzea małe do 1000 m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystwienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
22.	Muzea duże powyżej 1000 m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystwienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8
23.	Centra muzealne	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	MIN. 8
24.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	pow. parkingowa min. 40% pow. użytkowej	MIN. 8
25.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
26.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 6
27.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4	MIN. 4 lub MIN. 6
28.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
29.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
30.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
31.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,2
32.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko domycia	MIN. 2	0
33.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2
34.	Kryte pływalnie	100 m ² pow. lustra wody	MIN. 5	MIN. 4
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 1

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

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

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80
G	120
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 umieszczone,
 - c) niewychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczone.
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;
 - 3) na wiatach 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 z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i b;
 - 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
 - 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 6. 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;
 - 6) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² :
 - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
 - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) wolnostojących budynków usługowych;
- 2) budynków użyteczności publicznej;
- 3) budynków technicznych, budowli i obiektów inżynierskich;
- 4) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.];

5) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;

6) 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 pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 lub historyczne formy stolarki;

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 lub formy historyczne;

7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

§ 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 005.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0934;

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,06 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 2, i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie.

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, 16 i 17;
- 2) ciąg pieszy łączący obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „b” (jak na rysunku planu) z planowaną ulicą lokalną przebiegającą wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu (poza granicami planu);
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 5) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7;
- 6) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 7) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m²;
- 8) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 60% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - c) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej: 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- dla zabudowy usługowej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 19,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 74,0 m n.p.m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań.

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 ul. Podkarpackiej (005-KD81), od planowanej ulicy lokalnej przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu (poza granicami 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 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) zielen do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 2) obszary wydzielone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone literami „a” i „b”, jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych;
- 5) na terenie występuje stanowisko rokitnika zwyczajnego, częściowo chronionego.

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) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, dopuszcza się budowlę sportowe i kulturalno-rekreacyjne;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

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

- 1) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
- 2) na obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu, występuje obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nie wykazany w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi;

- 3) zaleca się lokalizację usług w parterach budynków od strony planowanej ulicy lokalnej przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu (poza granicami planu);
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" zaleca się terenowe urządzenie sportowe: "skatepark";
- 6) na obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b” zaleca się urządzenie miejsca do organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych;
- 7) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0934;

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,73 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 3, i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży 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, 12, 16 i 17;
- 2) ustala się przestrzeń publiczną dostępną wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego na obszarze wydzielonym linią wewnętrznego podziału i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy w przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 4) fronty usługowe w parterach budynków na odcinku co najmniej 80% długości elewacji od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji parkingów w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2;

- 6) pierzeje eksponowane:
- a) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” - w pierzei od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2 oraz w pierzei wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
 - b) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” - w pierzei od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2 oraz w pierzei wzdłuż granicy obszaru objętego planem od strony ul. Słowackiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu
- 7) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 6 lit. a i b, zastosować materiały szlachetne: kamień, klinkier, drewno, szkło itp.;
- 8) wzdłuż pierzei eksponowanych od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2, wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 9) dopuszcza się 2 dominanty kompozycyjne - budynki w obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
- „a”: w części południowo-wschodniej, w rejonie poszerzenia przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2, jak na rysunku planu,
 - „c”: w części północno-wschodniej, w rejonie poszerzenia przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;
- 12) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m², z zastrzeżeniem pkt. 13;
- 13) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 14) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 36 m², z zastrzeżeniem pkt.15 i 16;
- 15) dla pierzei eksponowanych, o których mowa w pkt 6 lit. a i b - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 16) dla ścian przeszklonych - zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 17) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 18) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania ul. Słowackiego (poza granicami planu) z ul. tzw. Nową Abrahama (poza granicami planu) oraz od skrzyżowania ul. Słowackiego (poza granicami planu) z ul. Podkarpacką (005-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;

19) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - obowiązujące:

- w linii podziału wewnętrznego pomiędzy obszarami „a” i „b”, jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2,
- w linii podziału wewnętrznego pomiędzy obszarami „c” i „b”, jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2,
- dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” - wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2,
- dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” - wzdłuż granicy obszaru objętego planem od strony ul. Słowackiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: nie ustala się,
- b) maksymalna: 50% z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami:

- a) „a” i „c”:
 - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej: 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - dla zabudowy usługowej : 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- b) „b” : 50% powierzchni przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 6,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 3,0, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,

5) wysokość zabudowy:

- a) minimalna dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami:
 - „a” i „c”: 9,0 m z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,
 - „b”: nie dotyczy,
- b) maksymalna dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami:
 - „a” i „c”: dla dominant kompozycyjnych, o których mowa w ust. 6 pkt 9 - 40,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a,
 - „a” i „c”: dla pozostałej zabudowy - 22,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,

- „b”: nie dotyczy;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami:

- „a” i „c”: dla dominant kompozycyjnych, o których mowa w ust. 6 pkt 9 - 85,0 m n.p.m,

- „a” i „c”: dla pozostałej zabudowy - 69,0 m n.p.m.;

b) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji dla dominant, o których mowa w ust. 6 pkt 9 – 600 m²,

c) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b i § 4 ust. 3;

7) formy zabudowy:

a) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, o których mowa w ust.7 pkt 1: pierzejowe,

b) dla pozostałej części obszaru: dowolne;

8) kształt dachu: płaski;

9) inne:

a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań,

b) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami „a” i „c” - 3.

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 ul. Podkarpackiej (005-KD81), od planowanej ulicy lokalnej przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu (poza granicami 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 układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 6;

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) dla przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2, wprowadzenie zadrzewień wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego;

2) w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, drzewo do zachowania (sześciopienna wierzba) jak na rysunku planu, wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną jego wegetację;

3) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, 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), linii kolejowej - Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza granicami planu) oraz planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama (poza granicami planu);

4) w pierzei od strony istniejącej ul. Słowackiego (poza granicami planu), linii kolejowej - Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza granicami planu) oraz planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama (poza granicami planu) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;

5) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych;

6) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2:

1) mała architektura - dopuszcza się, w tym wymóg realizacji miejsc do siedzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego;

2) nośniki reklamowe - zgodnie z ust. 6 pkt 11 i 13;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne - dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 17;

5) zieleni - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 1;

6) inne: posadzkę wykonać z materiałów szlachetnych: kamienia lub kostki betonowej uszlachetnianej kruszywem.

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) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych przyległych do:
 - a) przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2,
 - b) planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama (poza granicami planu),
 - c) ul. Słowackiego (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się wycofanie linii zabudowy najniższej kondygnacji nadziemnej na odległość maksymalnie 2,0 m od obowiązującej linii zabudowy. Wyżej wymienione wycofanie linii zabudowy od strony obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” poszerza przestrzeń publiczną, o której mowa w ust. 6 pkt 2;
- 3) zakaz zabudowy na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” za wyjątkiem parkingów na kondygnacjach podziemnych całkowicie zagłębionych w gruncie;
- 4) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Słowackiego (poza granicami planu) i linii kolejowej - Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (poza granicami planu);
- 5) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama (poza granicami planu);
- 6) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.
- 7) dla zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 005-KD81 od strony ul. Podkarpackiej - kondygnacja szоста i wyższe wycofane od krawędzi piątej kondygnacji na odległość co najmniej 2,0 m;
- 8) dla zabudowy wzdłuż pierzei eksponowanych od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2 - kondygnacja czwarta i wyższe wycofane od krawędzi trzeciej kondygnacji na odległość co najmniej 2,0 m.
- 9) wycofanie, o którym mowa w pkt 7 i 8 dotyczy także kondygnacji technicznych oraz urządzeń technicznych.

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

- 1) zalecana lokalizacja dopuszczonych dominant kompozycyjnych, o których mowa w ust. 6 pkt 9 w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

- 2) zaleca się lokalizację usług w pierzejach wzdłuż granicy obszaru objętego planem od strony planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama (poza granicami planu) oraz wzdłuż granicy obszaru objętego planem od strony ul. Słowackiego (poza granicami planu);
- 3) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 4) istniejący ciepłociąg 2x355 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0934**;

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0, 38 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 3, i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej.

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 i 16;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m²;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 36 m²;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 7) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania ul. Słowackiego (poza granicami planu) z ul. Podkarpacką (005-KD81) - zakaz lokalizacji

nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;

8) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: od strony ul. Podkarpackiej (005-KD81) - w linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: nie ustala się,

b) maksymalna: 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

b) dla zabudowy usługowej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 4,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;

5) wysokość zabudowy:

a) minimalna: nie ustala się z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b,

b) maksymalna: 19,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 64,0 m n.p.m,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: płaski;

9) inne:

a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań;

b) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych,

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 ul. Podkarpackiej (005-KD81);
 - 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;
 - 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) drzewo do zachowania (lipa) jak na rysunku planu, wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną jego vegetację;
 - 2) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację;
 - 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
 - 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych.
- 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) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45.

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

- 1) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0934**;

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M22, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 1, i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) garaże boksowe.

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, 12, 16 i 17;
- 2) ciąg pieszo-jezdny łączący ul. Podkarpacką (005-KD81) z terenem zieleni urządzonej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;
- 4) dla ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w pkt 2, zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 5) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 6) na ścianie (budyńku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m²;
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 8) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

- a) od strony ul. Góralskiej (poza granicami planu) - w odległości od 6,4 m do 9,4 m od granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu,
 - b) od strony ul. Podkarpackiej (005-KD81) - w linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - c) od strony terenu zieleni urządzonej (poza granicami planu) - w linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna 45%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 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: 1,1;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 10,0 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 63,0 m n.p.m;
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: w typie zabudowy istniejącej - zabudowa szeregowa;
- 8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci.
- 9) inne: układ dachu względem ul. Góralskiej (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 ul. Góralskiej (poza granicami planu), od ul. Podkarpackiej (005-KD81) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust.6 pkt 2;
 - 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 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:** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu, określonego w przepisach odrębnych.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 5;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 7;
 - 5) zieleni: 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:** nie dotyczy.
- 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) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :**
- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
 - 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się lokalizację usług w parterach budynków od strony ul. Góralskiej (poza granicami planu).

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0934**;

1. **Numer terenu: 005.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,77 ha.**

3. **Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej** - ul. Podkarpacka.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 25,0 m, jak na rysunku planu;
- 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 ul. Góralską (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ul. Niedźwiednik (poza granicami planu).

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

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

- 1) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;
- 2) wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 3 i 5;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m²;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach, z wyłączeniem § 6 ust. 3 pkt 2 i 3.
- 6) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 7) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 8) zielen: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;

9) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania ul. Słowackiego (poza granicami planu) z ul. Podkarpacką (005-KD81) - zakaz lokalizacji nośników reklam z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **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) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 14.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 15.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) 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.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Słowackiego – odcinek dolny, uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XVI/483/2003 z dnia 04 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160 poz. 3301, z dnia 13 grudnia 2003 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Niedźwiednik, uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XIX/569/04 z dnia 22 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 41 poz. 819, z dnia 07 kwietnia 2004r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska Nr V/25/15 z dnia 29 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 832, z dnia 17 marca 2015 r.);

§ 16.

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
 Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i
 Podkarpackiej II w mieście Gdańsku
 o numerze ewidencyjnym 0934.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU

0934

LEGENDA DO WYKYSU STUDIUM

- GRANICZNA OBSZARU ODRĘBNO PLANOWANEGO
- PRZEDMIOTNĄ KATEGORIĘ ZMIENIAJĄCĄ W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEKROCIENIU TERENÓW - DOMINIACJĄ
 - WIDOK POWRÓCZOWY
 - SAPY
 - ZAKŁONIA MIESZKANIOWA
 - ZAKŁONIA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
 - ZAKŁONIA USŁUGOWA
 - UKŁADANIE OBROTU MIĘDZY WYKONANĄ I WYKONANĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNOĄ
 - TERENY ZŁEPEJ MIEJSCOWEJ W TYM PABO I OBYWATELI

PRZYBUDIA

- FORMY OCHRONY
 - GRANICA TRZYKĄTEKOWO WYKONANEGO WZROSTU WYKONANEGO WYKONANEGO
 - GRANICA WZROSTU WYKONANEGO WYKONANEGO WYKONANEGO
 - GRANICA WZROSTU WYKONANEGO WYKONANEGO WYKONANEGO
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTURALNEGO (SZEROKOŚĆ I OBIĘTOŚĆ OZNACZENIA POLIARIZACJA KALIBR)

- GRANICZNA OBSZARU PRZEKROCIENIA I WYKONANEGO
- WALCZY WYKONANEGO KULTURALNEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

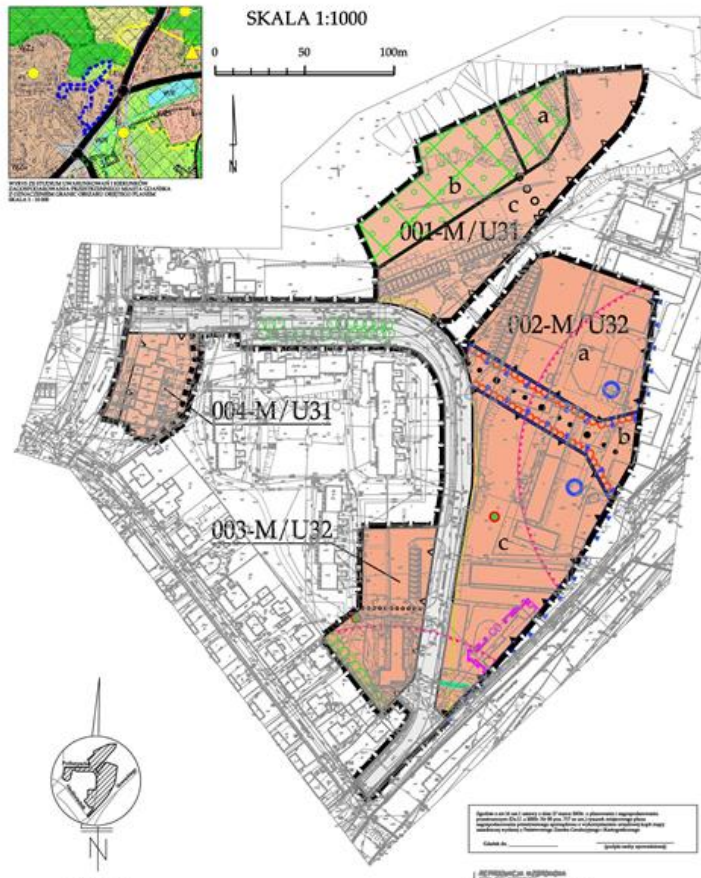
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO

- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO
- WYKONANEGO WYKONANEGO



OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	001-M/U31 Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powołane trzy cyfry oznaczają numer terenu, drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
	002-M/U32 Obowiązuje linie zabudowy
	M/U31 Maksymalne nierzwykocachne linie zabudowy
	M/U32 (M/U32) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	-KD81 (KD81) Tereny ulic lokalnych
	Linie podziału wewnętrznego kładzie ulokowane
	Linie identyfikujące obszary wyłączone liniami podziału wewnątrz
	Drzewo do zachowania
	Sepełar drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia
	Zakazy do utrzymania lub wprowadzenia
	Ogólnomiejscowy system terenu aktywnych biologicznie (OSTA)
	Clag piasno-równowy
	Clag piasno-żółty
	Finity usługowe
	Plataje ekopowstaw
	Granice strefy ograniczeń niedobitków ról od wybranych skrzyżowań

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

	Zalecenie podstały na działy budowlane
	Zalecenie lokalizację ciał piasnych
	Zalecenie lokalizację przepływających dopływających
	Inteligentne kanały deniwelacji i cieków przykryte
	Inteligentne ganiołagi
	Inteligentne dępkolagi

PROJEKT PLANU BYŁ WYKONANY DO PUBLIKACJI WOLADU WRAZ Z PRZYBUDIA, ODRĘBNO WYKONANO NA ROKOWANIE W DNIA 04.04.2016 R. DO 16.04.2016 R.

WYKONANIE PRZEZ		WYKONANIE	WZGLĘDNE
WYKONANIE PRZEZ			
WZGLĘDNE	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ
WZGLĘDNE	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ
WZGLĘDNE	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ
WZGLĘDNE	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ	WYKONANIE PRZEZ

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i
Podkarpackiej II w mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0934.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II w mieście Gdańsku wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 marca 2016 roku do 31 marca 2016 roku (pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach od 01.12.2015 r. do 31.12.2015 r.).

W dniu 16 marca 2016 roku odbyła się druga dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

I. W ustawowym terminie tj. do 14.04.2016 do projektu planu uwagi wnieśli:

Członkowie zarządu dzielnicy Brętowo: przewodniczący Zarządu Dzielnicy Brętowo – Tadeusz Leksycki i z-ca przewodniczącego dzielnicy Brętowo – Tomasz Gawlas oraz dyrektor zespołu kształcenia podstawowego i gimnazjalnego nr 24 – Joanna Reszczyńska , Gdańsk,

Treść uwagi do projektu planu

„Wnosimy o zastąpienie w §9 ust. 18 pkt 5 tekstem: na obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami „a”, „b” i „c” zaleca się terenowe urządzenie sportowe: „skatepark” ”.

Uwaga bezprzedmiotowa

W związku z tym, że wnioskowany obszar jest częściowo porośnięty zielenią i stanowi styk z otuliną Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w planie w terenie 001-M/U31 na obszarach „a” i „b” została ustalona zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, żeby wyłączyć obszar z zabudowy kubaturowej. Jednocześnie w ust. 17 pkt 1, w szczególnych warunkach zagospodarowania terenu, zostały dopuszczone tam budowle sportowe i kulturalno-rekreacyjne, w celu umożliwienia realizacji funkcji o jakie wnioskowała Rada Dzielnicy Brętowo w procedurze mpzp Niedźwiednik rejo ulic Słowackiego i Podkarpackiej [nr 0847].

W ust. 18 jako zalecenie wskazano bardziej wypłaszczonej obszar „a” jako miejsce dogodne do realizacji „skateparku”.

Zalecenia, które pojawiają się w ust. 18 uchwały mają charakter informacji i wskazówek do przyszłych inwestycji i nie kolidują z dopuszczeniami jakie pojawiają się w ust.17.

W związku z powyższym „skatepark” może powstać na obszarze „a” ale również na obszarze „b”.

Na obszarze „c” nie ma żadnych ograniczeń odnośnie lokalizacji wnioskowanej przez Radę Dzielnicy Brętowo.

W związku z możliwością realizacji urządzenia sportowego „skatepark” na całym terenie 001-M/U31, uwaga złożona do planu jest bezprzedmiotowa.

II. Po terminie ustawowym tj. do 14.04.2016 do projektu planu uwagi wnieśli:

Pani XY* i Pan XY* – mieszkańcy istniejących bloków przy ul. Podkarpackiej.

Treść uwag pokrywa się z uwagami złożonymi do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu (w dniach od 01.12.2015 do 31.12.2015), z których większość została nieuwzględniona.

Ponadto uwagi zostały złożone w dniu 15.04.2016, czyli po terminie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. po dniu 14.04.2016).

W związku z powyższym uwagi zostały nirozpatrzone.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i
Podkarpackiej II w mieście Gdańsku
o numerze ewidencyjnym 0934

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

Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II w mieście Gdańsku. [nr planu 0934]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr X/231/15 z dnia 28 maja 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0934].

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 4,2 ha położony jest Brętowie, w południowo wschodniej części osiedla Niedźwiednik i graniczy:
od północy: z terenem pokrytym zielenią semileśną i leśną Otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
od wschodu: z terenem rezerwy terenowej pod planowaną ulicę tzw. Nową Abrahama i przystankiem Pomorskiej Kolei Metropolitalnej,
od południowego wschodu: z ul. Słowackiego,
od południowego zachodu: z terenami zabudowy mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej),
od zachodu: z ul. Góralską.

3. Cel sporządzenia planu

- objęcie granicami planu części obszaru planu miejscowego „Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku” z 2015r. (uchwała RMG nr V/25/15 z dnia 29.01.2015 r.) obejmującej tereny o przeznaczeniu mieszanym mieszkaniowo-usługowym, które zostały unieważnione przez Wojewodę Pomorskiego z powodu błędnego zapisu definicji.
- cel powtórzony z częściowo unieważnionego planu „Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku”: weryfikacja parametrów urbanistycznych w stosunku do planów obowiązujących w kontekście realizowanego w sąsiedztwie przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Niedźwiednik. Jest to teren eksponowany i atrakcyjny inwestycyjnie, predysponowany do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla którego parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują cztery plany miejscowe:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rejon ulicy Słowackiego – odcinek dolny, o numerze ewidencyjnym 0813;
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej, o numerze ewidencyjnym 0847;
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo - Niedźwiednik, o numerze ewidencyjnym 0905;
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brętowo rejon ulicy Niedźwiednik, o numerze ewidencyjnym 0910.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Wzdłuż ulicy Góralskiej dominuje szeregowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa (usługi w parterach od strony ul. Góralskiej). Na obszarze między ulicami Podkarpacką i Słowackiego znajduje się substandardowa zabudowa jednokondygnacyjna, mieszcząca funkcje składowe, handlowe i usługowe z dziedziny budownictwa i mechaniki samochodowej. We wspomnianych wyżej budynkach (zlokalizowanych na terenie, dla którego obowiązujący plan ustalał funkcję produkcyjno-składową) znajduje się również szkoła społeczna „Niedźwiednik”.

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 terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. 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 (...), porządkowanie, uzupełnianie o brakujące elementy i podnoszenie standardu zagospodarowania i wyrazu estetycznego istniejących struktur powojennych z możliwością intensyfikacji wykorzystania terenu: (...) osiedla Niedźwiednik” (SUIKZP m.Gdańska, s. 93). Przedmiotowy plan miejscowy realizuje powyższe kierunki.

W części północnej obszaru objętego planem, Studium ustala dominujące przeznaczenie pod zielenią miejską. Plan w tym obszarze ustala funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niewielkim procencie powierzchni zabudowy z ustaloną zielenią do utrzymania i wprowadzenia (włączoną do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie) w sąsiedztwie lasu – terenu o znacznych spadkach.

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

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

1. Wymagania ładui 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 obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Od strony istotnych ciągów komunikacyjnych ustalone zostały pierzeje eksponowane oraz fronty usługowe, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia. Ponadto w planie została wydzielona przestrzeń publiczna za pomocą linii podziału wewnętrznego, dla której ustalony został rodzaj wykończenia

posadzki, wymóg wprowadzenia zadrzewień oraz realizacji miejsc do siedzenia wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego. W rejonie poszerzenia przestrzeni publicznej (tzw. otwarcia urbanistycznego) wskazane zostały lokalizacje dopuszczonych dominant kompozycyjnych. 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 realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną wegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej. Teren o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym graniczący z lasem otuliny TPK i charakteryzujący się bogatym ukształtowaniem, został częściowo włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. Słowackiego i przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego 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 pow. użytkowej mieszkań.

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. Nie występują na tym obszarze żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Większość obszaru objętego granicą planu (pomiędzy ulicami Podkarpacką i Słowackiego) ze względu na prowadzoną dotychczas działalność produkcyjno-usługowo-składową oraz istniejącą substandardową zabudowę, predysponowana jest do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Ochroną zostały objęte jedynie cenne elementy krajobrazu naturalnego opisane w pkt.2.

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, elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej 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 większości terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Zmiana przeznaczenia z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej prestiżowej i eksponowanej części Niedźwiednika, której rangę podniósł zrealizowany w sąsiedztwie przystanek PKM „Niedźwiednik”. Nowa zabudowa, która ma szansę pojawić się na obszarze planu pozwoli także pełniej wykorzystać potencjał przewozowy linii PKM.

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

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańsk i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną Miasta.

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 MW, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznej (na obszarze wydzielonym linią wewnętrznego podziału i oznaczonego literą „b” w terenie 002-M/U32) w której wyznaczony został ciąg pieszo-rowerowy łączący osiedle Niedźwiednik z przystankiem PKM (wyznaczony na przedłużeniu ciągu wzdłuż ul. Podkarpackiej do przystanku). W projekcie planu został także uwzględniony wniosek Rady Dzielnicy i w terenie 001-M/U31 został wydzielony teren zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, w którym dopuszczono zagospodarowanie pod „skatepark” oraz miejsce do organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych. Do wyżej wymienionego terenu został ustalony ciąg pieszy łączący go z planowaną ulicą (poza granicami planu).

Ponadto w zachodniej części obszaru planu pomiędzy zabudową szeregową i zabudową wielorodzinną ustalono ciąg pieszo-jezdny, łączący ul. Podkarpacką z zielenią urządzoną (i stanowiący jednocześnie dojazd dla mieszkańców zabudowy szeregowej).

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem będzie zapewniać przede wszystkim ul. Podkarpacka (005-KD81) a także ulice istniejące i planowane – ustalone w planie „Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku” [nr 0847]. Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze 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 Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej II 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.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie ul. Słowackiego i przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej „Niedźwiednik” predysponowany jest do intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz przystanku PKM uzasadniło zmianę przeznaczenia z produkcyjno-usługowo-składowego na mieszkaniowo-usługowe. Zmiana przeznaczenia i podwyższenie parametrów urbanistycznych wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania a realizacja ustalonych i zalecanych obiektów publicznych takich jak przestrzeń publiczna i ciąg pieszo-rowerowy na dojeździe do przystanku PKM, „skatepark” oraz miejsce do organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych wpłyną na poprawę funkcjonowania osiedla Niedźwiednik i integracji mieszkańców.

Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

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

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

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

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Od strony przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej „Niedźwiednik” została wyznaczona przestrzeń publiczna z ciągiem pieszo-rowerowym stanowiąca najdogodniejsze dojście (i dojazd rowerem) dla mieszkańców osiedla Niedźwiednik do przystanku PKM (przedłużenie ciągu wzdłuż ul. Podkarpackiej do przystanku). W planie został ustalony również ciąg pieszy zapewniający możliwość dojścia do wnioskowanych przez Radę Dzielnicy funkcji kulturalno-rekreacyjnych w północnej części planu. W zachodniej części obszaru planu pomiędzy zabudową szeregową i zabudową wielorodzinną ustalono ciąg pieszo-jezdny, łączący ul. Podkarpacką z zielenią urządzoną (i stanowiący jednocześnie dojazd dla mieszkańców zabudowy szeregowej). Ponadto wzdłuż ul. Podkarpackiej zostały ustalone chodniki jako wyposażenie minimalne.

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 – osiedla Niedźwiednik. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do rewitalizacji obszaru zajmowanego dotychczas przez obiekty produkcyjno-usługowo-składowe. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia pierzei eksponowanych i nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie osiedla Niedźwiednik.

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 zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 4,2 ha w tym ok. 3,9 ha stanowią nieruchomości gminne) 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.

Inwestycje publiczne dotyczą urządzenia miejsca do organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych z ciągiem pieszym oraz przestrzeni publicznej z ciągiem pieszo-rowerowym na łącznej powierzchni ok. 0,75 ha. Nowe zagospodarowanie będzie wiązało się z rozbiórką substandardowej zabudowy składowo-usługowo-handlowej i ewentualnym odszkodowaniem wynikającym z zawartych umów na jej użytkowanie. Inwestycje te finansowane będą z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 2 ha przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz wzrostu wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 60 tys. m², co może przełożyć się na 600-1200 nowych miejsc pracy (w zależności od programu funkcjonalnego) lub ok. 900 mieszkań.

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 01.12.2015 r. do 31.12.2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 16.12.2015 r. Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z ośmioma uwagami, z których jedna została częściowo uwzględniona a pozostałe zostały nieuwzględnione.

Po raz drugi projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.03.2016 r. do 31.03.2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 16.03.2016 r. Do projektu planu w ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która była bezprzedmiotowa.

Ponadto wpłynęło jedno pismo z uwagami do planu po ustawowym terminie. Treść uwag pokrywała się z uwagami złożonymi do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu (z których większość została nieuwzględniona). W związku z powyższym uwagi zostały nierozpatrzone.

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