

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSK

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice
rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku**

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

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2148) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,2 ha, ograniczony od południa ulicą Ateny, a od północy, wschodu i zachodu terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli 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) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) miejsce postojowe dla rowerów – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej

ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

a. wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b. sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.

- 6) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
- 7) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 11) 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;
- 12) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 13) 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:

MN21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe;

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 z wyłączeniem:

- a) stacji paliw,
- b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

§ 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 jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów	dla
			strefa C obszary zabudowy	obszar

			strefa nieograniczonego parkowania	całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
8a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
14.	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
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do 100 m ²	Min. 0,5	min. 0,1
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do 100 m ²	Min. 1,0	min. 6
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie	Min. 1,5 lub	min.4 lub
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
20.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
21.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	min. 1
22.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko	Min. 2	0

		do mycia		
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	min. 2
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	min. 1

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

3. Ustala się, następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

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

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

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

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

- 1) W pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m²:

2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3) W pasach drogowych dróg ekspresowych (S), autostrad (A) i w terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy – lokalizacja nośników reklam na podstawie przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:

a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,

b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,

c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane.

2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;

3) na 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;

2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;

3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;

4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;

5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji.

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

a) wolnostojących budynków usługowych,

b) budynków użyteczności publicznej,

c) budynków technicznych,

- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
- f) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
- g) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów

- 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.
- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze.
- 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę.
- 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001–M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2148.

1. Numer terenu: 001

2. Powierzchnia terenu: 0,19 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową MN21, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 3, bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

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, 11 i 16;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 4) w strefie ograniczeń nośników reklam – jak na rysunku planu, od skrzyżowania ulicy Nowy Świat z ulicą Barniewicką (poza granicami planu) – zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania z wyjątkiem nośników reklam w obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 6) regulacje w zakresie estetyki jak w § 7 uchwały;
- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu ul. Ateny (poza granicami planu) – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 15%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0 maksymalna: 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 11 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku 158 m n.p.m.;
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Ateny (poza granicą planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 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 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.

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

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

- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 2) zaleca się stosowanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;

3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 11. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku, uchwała Nr XV/484/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.10.1999 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 11 z dnia 04.02.2000 r., poz. 46).

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańsk

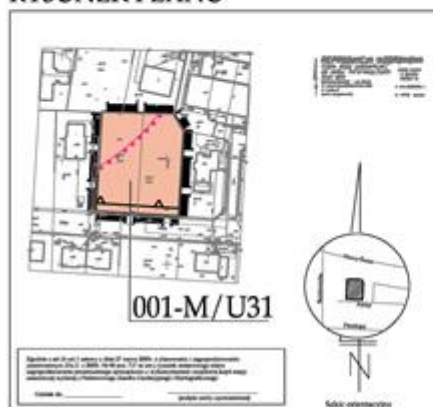
z dnia.....2016 r.

RYSunEK MIEJSKOWEGO PLANU Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO

2148

MIEJSKOWY PLAN Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO BARNIEWICE REJON ULICY ATENY W MIEŚCIE GDAŃSKU RYSunEK PLANU

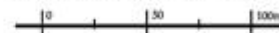
SKALA 1:1000



OZNACZENIA USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, pierwsze trzy cyfry oznaczają kolejny numer terenu, drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefy ograniczeń nośników reklam od wybranych skrzyżowań

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
W DNIACH OD 01.04.2016 R. DO 29.04.2016 R.
ORAZ OD 01.09.2016 R. DO 30.09.2016 R.



WYKRS Z OBOWIĄZUJĄCEGO "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA" Z OZNACZENIĄ GRANICĄ OBSZARU OBYTEGO PLANEM. SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBYTEGO PLANEM



WYKRS Z LEGENDY STUDIUM

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZELICZENIACH TERENÓW - DOMINUJĄCE

- RODZAJ PRZEBUDOWY
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRZEMISŁOWO-USŁUGOWA
- URZĄDOWA (BIURO) MIASTA (W TĄŻ KATEGORIĘ WCHODZĄ PRZEMISŁOWO I USŁUGOWO)

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE MIASTA GDAŃSKA - GRANICE STRENIUM

GRANICE REJONÓW URBANIZACYJNYCH

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

REKONSTRUKCJA

STACJE DROGOWE

WYMIANY ULIC LOKALNE

TRASY TRANSMISYJNE

WODY

WYKRS Z LEGENDY STUDIUM

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZELICZENIACH TERENÓW - DOMINUJĄCE

RODZAJ PRZEBUDOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

ZABUDOWA USŁUGOWA

ZABUDOWA PRZEMISŁOWO-USŁUGOWA

URZĄDOWA (BIURO) MIASTA (W TĄŻ KATEGORIĘ WCHODZĄ PRZEMISŁOWO I USŁUGOWO)

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE MIASTA GDAŃSKA - GRANICE STRENIUM

GRANICE REJONÓW URBANIZACYJNYCH

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

REKONSTRUKCJA

STACJE DROGOWE

WYMIANY ULIC LOKALNE

TRASY TRANSMISYJNE

WODY

WYKRS Z LEGENDY STUDIUM

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZELICZENIACH TERENÓW - DOMINUJĄCE

RODZAJ PRZEBUDOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

ZABUDOWA USŁUGOWA

ZABUDOWA PRZEMISŁOWO-USŁUGOWA

URZĄDOWA (BIURO) MIASTA (W TĄŻ KATEGORIĘ WCHODZĄ PRZEMISŁOWO I USŁUGOWO)

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE MIASTA GDAŃSKA - GRANICE STRENIUM

GRANICE REJONÓW URBANIZACYJNYCH

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

WYKRS Z LEGENDY STUDIUM		
PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZELICZENIACH TERENÓW - DOMINUJĄCE		
RODZAJ PRZEBUDOWY	WYKRS Z LEGENDY STUDIUM	WYKRS Z LEGENDY STUDIUM
ZABUDOWA MIESZKANIOWA	001-M/U31	001-M/U31
ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA	-M/U31	-M/U31
ZABUDOWA USŁUGOWA		
ZABUDOWA PRZEMISŁOWO-USŁUGOWA		
URZĄDOWA (BIURO) MIASTA (W TĄŻ KATEGORIĘ WCHODZĄ PRZEMISŁOWO I USŁUGOWO)		
GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE		
GRANICE MIASTA GDAŃSKA - GRANICE STRENIUM		
GRANICE REJONÓW URBANIZACYJNYCH		
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH		
REKONSTRUKCJA		
STACJE DROGOWE		
WYMIANY ULIC LOKALNE		
TRASY TRANSMISYJNE		
WODY		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańsk

z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Rada Miasta Gdańska przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/335/15 z dnia 27 sierpnia 2015 roku.

Projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2016 roku do 29 kwietnia 2016 roku.

W dniu 6 kwietnia 2016 roku o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu.

W ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

I. Pan XY* , Gdańsk – pisma z dnia 6.04.2016 r., który:

- 1) wnosi obawy o niewłaściwe zabezpieczenie interesu miasta i mieszkańców ulicy Ateny wnioskując o zmianę zapisu treści karty terenu 001-M/U31 ograniczając cele inwestycyjne do uzgadnianego społecznie i wnioskowanego przez inwestora przeznaczenia tj. budowy domu opieki nad osobami starszymi. W punkcie 5 karty terenu brakuje wpisu zapewniającego realizację przyszłych inwestycji na obszarze zgodnie z przyjętym wnioskiem inwestora, analizą i uzasadnieniem będącym podstawą utworzenia nowego planu.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku (uchwała nr XV/484/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.10.1999 r. Dz. U. Woj. Pom. nr 11 z dnia 04.02.2000r. poz. 46) ustala dla strefy 004-31 przeznaczenie usługowo-mieszkaniowe – budownictwo jednorodzinne, usługi (proporcje: mieszkalnictwo - 100% powierzchni użytkowej, usługi - 100% powierzchni użytkowej). Celem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku, było zwiększenie dwóch parametrów dla działki budowlanej objętej inwestycją tzn. intensywność i wielkość powierzchni zabudowy (o co wnioskował właściciel terenu, uzyskując aprobatę Rady Dzielnicy Osowa), a nie zawężenie funkcji jedynie do domu opieki nad osobami starszymi. W uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku, w analizie zasadności przystąpienia do planu, wykazano potrzebę zwiększenia dopuszczonych parametrów zabudowy, co umożliwi realizację domu opieki nad osobami starszymi dla około 30 osób o rozbudowanym programie funkcji rehabilitacyjnej.

Wprowadzenie uściślającego zapisu do projektu planu w karcie terenu

001-M/U31 - przeznaczenie terenu: dom opieki nad osobami starszymi, spowodowałoby obniżenie wartości nieruchomości, a co za tym idzie możliwość roszczeń odszkodowawczych właściciela w stosunku do miasta. Obowiązujący plan z 1999 roku daje większy wachlarz możliwości inwestycyjnych według zapisów dotyczących całego kwartału zabudowy między ulicami Ateny, Barniewicką, Oriona i Nowy Świat.

Obawy składającego uwagę o niewłaściwe zabezpieczenie interesu miasta poprzez niewybudowanie domu opieki nad osobami starszymi są nieuzasadnione w świetle trwającej realizacji obiektu o takiej funkcji (pozwolenie na budowę z 2015 roku, dotyczące budowy budynku usługowego „Dom opieki nad osobami starszymi” wraz z instalacjami (...) zjazdu publicznego i utwardzeniem fragmentu jezdni ulicy Ateny na terenie nieruchomości w Gdańsku przy ulicy Ateny, działki nr: 30/14, 30/15, 30/26 obręb 2).

Punkt 5 karty terenu: „Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem” traktuje o funkcjach istniejących niezgodnych z ustalonym docelowym przeznaczeniem, natomiast na terenie nie funkcjonuje jeszcze żaden obiekt, a funkcja powstającego obiektu jest zgodna zarówno z planem obowiązującym, jak i projektem planu, więc nie zawarto żadnego ustalenia w tym zakresie.

- 2) wnioskuje o uściślenie i uwiarygodnienie zapisów dotyczących faktycznego dostępu do obszaru od ul. Ateny i ich wpływu na projekt budżetu miasta w ramach wejścia w życie planu, o ile w ramach uzgodnień, inwestor nie wyrazi zgody na poniesienie części obciążenia związanego z budową drogi i oświetlenia ulicy.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Kwestie ewentualnego obciążenia inwestora budową drogi są ustalone na etapie postępowania administracyjnego dotyczącego pozwolenia na budowę. W 2015 roku na bazie obowiązującego planu, zostało wydane pozwolenie na budowę, dotyczące budowy budynku usługowego „Dom opieki nad osobami starszymi” wraz z instalacjami (...) zjazdu publicznego i utwardzeniem fragmentu jezdni ulicy Ateny na terenie nieruchomości w Gdańsku przy ulicy Ateny, działki nr: 30/14, 30/15, 30/26 obręb 2. Decyzja mówi o utwardzeniu fragmentu ulicy Ateny. W projekcie planu Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku ustalono dostępność drogową: od ulicy Ateny (poza granicą planu), czyli analogicznie jak dla wszystkich przylegających do ulicy Ateny nieruchomości.

- 3) wnioskuje o przeprowadzenie analizy wpływu inwestycji na projektowaną instalację sanitarną w ulicy Ateny i techniczną możliwość podłączenia domów. Ewentualną zmianę istniejącego projektu kanalizacji przed przystąpieniem do budowy, tak by nie ograniczyć dostępu do kanalizacji mieszkańcom ulicy Ateny.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Mieszkańcy ulicy Ateny nie posiadają obecnie dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Ateny przewidywana jest jeszcze w roku bieżącym (obecnie są na ukończeniu prace projektowe -informacja z

Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej)). Projektowane ustalenia planu nie wpłyną na warunki odbioru ścieków z obszaru sąsiadującego z terenem planu. Zgodnie z wytycznymi technicznymi, minimalna średnica sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wynosi 0,20 m i taka jest projektowana w ulicy Ateny. Przyjmuje się, iż przewody kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,20 m mają przekrój wystarczający do obsługi około 10 000 mieszkańców, co wielokrotnie przekracza liczbę osób dostarczających ścieki z ulicy Ateny, także z uwzględnieniem planowanego zwiększenia ich liczby.

II. Państwo: XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*, XY*,
Gdańsk – pismo z dnia 25.04.2016 r. (wpłynęło 02.05.2016 r.), którzy:

- 1) wnoszą o niewprowadzanie zmian polegających na zwiększeniu dopuszczonych parametrów zabudowy działek 30/15 i 30/14 stanowiących własność prywatną (uchwała przewiduje zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją z 30% na 35% oraz zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych z 0,4 do 0,6); wnoszą o odstąpienie od sporządzanego planu.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku został zmieniony w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku z 1999 roku poprzez zwiększenie dwóch parametrów zabudowy na działkach 30/15 i 30/14 obręb 2 stanowiących własność prywatną. Projekt przewiduje zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją z 30% na 35% oraz zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych z 0,4 do 0,6. Wydane pozwolenie na budowę dotyczące: budynku usługowego „Dom nad osobami starszymi” uwzględnia parametry ustalone w obowiązującym planie, natomiast zwiększone parametry zabudowy pozwolą na rozbudowę obiektu w drugim etapie umożliwiając realizację rozbudowanego programu funkcji rehabilitacyjnej i zaplecza w głębi działki poprzez nadbudowę części piwnicznej. Z przeprowadzonych analiz wynika, że połowa działek obecnie zabudowanych w kwartale ulic: Ateny, Barniewickiej, Oriona i Nowy Świat wykorzystwała maksymalne parametry zabudowy z obowiązującego planu. Budynek o największej powierzchni użytkowej w tym kwartale wynosi około 700 m². Ocenia się, że zwiększenie o 200 m² kondygnacji nadziemnych w głębi działki w stosunku do obecnie realizowanej inwestycji nie zaburzy ładu przestrzennego obszaru. Zwiększenie intensywności dla kondygnacji nadziemnych z 0,4 na 0,6 oraz zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją z 30% na 35% nie spowoduje realizacji zabudowy dysharmonijnej z otoczeniem. Analizowany kwartał cechuje zróżnicowany charakter zabudowy. Niezmieniona zostaje wysokość zabudowy w stosunku do maksymalnej wysokości dopuszczonej w planie miejscowym. Ustalone parametry spełniają zatem standard stosowany przy projektowaniu zabudowy ekstensywnej.

- 2) powstanie domu opieki spowoduje znaczną intensyfikację ruchu ulicznego oraz dojazd do nowopowstającego budynku będzie prowadził wyłącznie wąską lokalną ulicą Ateny, przy której ponadto nie ma miejsc postojowych.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Właściciel dwóch działek otrzymał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku (uchwała nr XV/484/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.10.1999 r. Dz. U. Woj. Pom. nr 11 z dnia 04.02.2000r. poz. 46) pozwolenie na budowę budynku usługowego „Dom opieki nad osobami starszymi” zapewniając na swojej posesji 12 miejsc postojowych dla samochodów. Ulica Ateny jest ulicą gminną (w większym fragmencie będącą w trwałym zarządzie ZDiZ), ogólnodostępną, która zapewnia odpowiedni dostęp do działek budowlanych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zdefiniowana jest jako ulica dojazdowa o przekroju jedna jezdnia po dwa pasy ruchu z chodnikami. Powstająca inwestycja nieznacznie zwiększy ruch samochodowy na ulicy Ateny, co przełoży się na znikomy wzrost ruchu samochodowego w godzinach szczytu porannego oraz popołudniowego i nie wpłynie na pogorszenie warunków życiowych pozostałym użytkownikom oraz mieszkańcom. Miejsca postojowe dla samochodów są wymagane do wykonania w granicach inwestycji.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został również wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2016 roku do 30 września 2016 roku. W dniu 6 września 2016 roku o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna zorganizowana przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura) o godzinie 17.00, poza członkami zespołu projektowego nikt nie przybył, nie wpłynęły też żadne uwagi do planu.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańsk

z dnia.....2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

W obszarze plenu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie
Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku [nr planu 2148]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XIII/335/15 z dnia 27 sierpnia 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 2148].

2. Położenie

Obszar o powierzchni około 0,2 ha, położony jest w Barniewicach w rejonie ulicy Ateny. Ograniczony jest od południa ulicą Ateny, a od północy, wschodu i zachodu terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Cel sporządzenia planu

Celem zmiany planu jest zwiększenie dopuszczonych parametrów zabudowy, co umożliwi realizację domu opieki nad osobami starszymi dla około 30 osób o rozbudowanym programie funkcji rehabilitacyjnej. Wprowadzone zmiany w niewielkim stopniu zwiększą możliwości inwestycyjne terenu. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plany obowiązujące

Wskazany do objęcia planem teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XV/484/99 z dnia 28.10.1999 r. Dz. U. Woj. Pom. Nr 11 z dnia 04.02.2000 r. poz. 46).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obecnie obszar ten jest niezainwestowany i pokryty roślinnością ruderalną. Grunty stanowią własność prywatną.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

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

Przeznaczeniem określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Ustalone w planie przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniowo-usługową odpowiada zatem w pełni kierunkom określonym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy.

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.

W planie ustalono zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, zalecono też wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o gatunkach zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Na terenie objętym planem występują gleby zaliczone do IVa klasy bonitacyjnej wytworzone na gruntach piaszczysto-gliniastych. Prognozuje się wymianę gleby istniejącej na gleby kulturoziemne, bardziej pożądane w przydomowych ogrodach użytkowo – ozdobnych.

Teren o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty leśne i nie jest prowadzona gospodarka rolna.

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez zapisy dotyczące zabezpieczenia odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. 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%. Intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

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 między innymi poprzez utrzymanie przeznaczenia komercyjnego na terenach, które są własnością prywatną, ustalenia planu umożliwiają realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z wnioskami właściciela.

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 niezagrożającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Wymagania te spełniają zapisy w projekcie planu pozwalające na budowę domu opieki nad osobami starszymi w terenie 001–M/U31. Patrząc na szerszy interes społeczny powstanie nowej placówki jest korzystne ze względu na całą społeczność. Inwestycja, jaką jest prywatna placówka, będzie stanowić rozszerzenie oferty z zakresu opieki w tym rejonie.

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):

Obszar opracowania nie posiada dostępu do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. W ustaleniach planu przewidziano możliwość korzystania z tych sieci, jednakże po ich zrealizowaniu poza obszarem opracowania, na terenach sąsiadujących dróg, zgodnie z planami rozwojowymi gestorów. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Obszar planu zostanie zaopatrzony w wodę w odpowiedniej ilości z systemu miejskiego, podającego wodę o bardzo wysokiej jakości.

Teren znajduje się w strefie dostępu do sieci szerokopasmowych.

Dostępność drogową do terenów objętych planem zapewnia ul. Ateny, położona poza granicami planu, ustalona w planie Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku [nr 2103].

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 i internecie na stronie www.gdansk.pl oraz www.brg.gda.pl o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

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

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania ponadustawowe, takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Osowa.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z procedurą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 01.04.2016 r. do 29.04.2016 r., oraz w dniach od 01.09.2016 r. do 30.09.2016 r. o czym zainteresowani zostali poinformowani przez Prezydenta Miasta Gdańska na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w obwieszczeniu w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej i w internecie na stronie www.gdansk.pl oraz www.brg.gda.pl. Do projektu planu, w wyznaczonych w ogłoszeniach terminach, zainteresowani mogli składać uwagi odnośnie rozwiązań projektów planu.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w rejonie ul. Ateny predysponowany jest do intensywniejszej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do

powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją zostały podwyższone w stosunku do planu obowiązującego. Podwyższenie parametrów urbanistycznych wpłynie na polepszenie jakości zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Obszar objęty granicami planu ma dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich i Pomorską Kolej Metropolitalną (PKM) - Osowa.

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

Obszar planu graniczy z ulicą Ateny, która zapewnia dostęp drogowy, w tym dla rowerów i pieszych właścicielom działek przyległych. Podstawowy układ drogowy znajduje się poza granicami planu, objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku, uchwała Nr XV/484/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.10.1999 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 11 z dnia 04.02.2000 r., poz. 46). Obecnie ulica Ateny jest drogą gruntową.

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 mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej osiedla Barniewice – jego otoczenie jest w większości zabudowane. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla. Inwestycja, jaką jest dom opieki nad osobami starszymi w terenie 001-M/U31, będzie stanowić rozszerzenie oferty z tego zakresu usług w tym rejonie. Teren ma dostęp do drogi publicznej i mediów.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 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, w którym zakłada się zasady kolejności sporządzania planów ze względu na ich cel i oczekiwane korzyści z punktu widzenia interesu gminy. Funkcja dotycząca opieki społecznej jest ważnym interesem publicznym, dlatego plan został potraktowany priorytetowo.

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. Nie przewiduje się również inwestycji publicznych będących bezpośrednią konsekwencją wejścia w życie ustaleń planu.

W projekcie planu dla całego obszaru planu 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. Nowe zagospodarowanie prywatnych nieruchomości przełoży się na wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.04.2016 r. do 29.04.2016 r. oraz od 01.09.2016 r. do 30.09.2016 r. Podczas pierwszego wyłożenia nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na dyskusję publiczną zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura), w dniu 06.04.2016 r. o godzinie 17.00 poza członkami zespołu projektowego przybyła jedna osoba. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 13.05.2016 r. do projektu planu wpłynęło 5 uwag, złożonych przez osoby prywatne, rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gdańska, wszystkie zostały nieuwzględnione. Natomiast w czasie drugiego wyłożenia planu na dyskusję publiczną zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura), w dniu 06.09.2016 r. o godzinie 17.00 poza członkami zespołu projektowego nikt nie przybył, nie wpłynęły też żadne uwagi do planu.

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. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Ewa Łopacka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr inż. Aneta Woch

mgr Jolanta Florczyk

mgr Małgorzata Antoń