

**UCHWAŁA NR V/25/15
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 z 2014 roku poz. 379, poz. 768, poz. 1133), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072)

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 w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0847) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 7,98 ha, położony na Niedźwiedniku w rejonie ulic Słowackiego, Podkarpackiej i Góralskiej, na zachód od planowanego przystanku tzw. 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 oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 4) **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) **wysokość zabudowy** – poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 7) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 8) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połącze dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 9) **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);
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 13) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 14) **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;
- 15) **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 placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych,
 - c) wyjątkowo - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych;

- 16) **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;
- 17) **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 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;
- 18) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 19) **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;
- 20) **powierzchnia ekspozycyjna** – powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 21) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** - domy mieszkalne wolnostojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** - wszystkie formy;
- 3) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** - 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 najwyższej 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. Tereny zabudowy usługowej:

1) **U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne:

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. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe M22, M23 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

2) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MW24 i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny zieleni i wód:

1) **ZP62 tereny zieleni urządzonej** - tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,

b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

6. Tereny komunikacji:

1) **KD81 tereny ulic lokalnych;**

2) **KD83 tereny ulic głównych, ulic głównych przyspieszonych;**

3) **KS tereny obsługi transportu drogowego;**

4) **KK91 tereny szlaków i bocznicy kolejowych;**

5) **KK92 tereny stacji przeładunkowych i rozrządowych;**

6) **KK93 tereny kolejowych dworców, stacji pasażerskich i przystanków;**

- 7) **KZ95 tereny tras tramwajowych** poza ulicami, **tereny pętli tramwajowych** poza węzłami integracyjnymi, tereny pętli autobusowych poza ulicami i poza węzłami integracyjnymi. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, a także obiekty zaplecza techniczno-socjalnego końcowych przystanków komunikacji miejskiej, w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
- 8) **KK98 tereny szlaków i bocznic kolejowych wraz z dworcami, stacjami i przystankami**, zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny urządzeń kolejowych: KK91, KK92 lub KK93.
7. Na terenach transportu drogowego: KD i KS, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.
8. W terenie transportu zbiorowego KK93 dopuszcza się usługi z zakresu usług U33, z wyjątkiem salonów samochodowych, hurtowni, mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością, szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Usługi te nie mogą w żadnym stopniu i na żadnym etapie pogarszać działania funkcji podstawowej, w szczególności wydłużać czasu przemieszczania pieszych pasażerów ani utrudniać wykonania przesiadek.
9. Teren infrastruktury technicznej: **E** elektroenergetyka, np.: główne punkty zasilania elektroenergetycznego;

§ 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 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
22.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8

23.	Centra muzealne	1000 m ² 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 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	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)
L	70
G	120

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

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

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

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 12 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 012.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. **Numer terenu: 001.**

2. **Powierzchnia terenu: 1,06 ha.**

3. **Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33.**

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 ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11, 16 i 17;
- 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 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m²;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 010-KD81, 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 zieleni do utrzymania lub wprowadzenia:
 - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 60% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - b) dla pozostałej części obszaru:
 - 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: 74,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 19,0 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: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Podkarpackiej (009-KD81), od projektowanej ulicy lokalnej 010-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 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) północno-zachodnia część terenu jak na rysunku planu w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
 - 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak 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) 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 obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się budowle 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 obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, 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 projektowanej ulicy lokalnej 010-KD81;
 - 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 obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia zaleca się urządzenie miejsca do organizowania imprez kulturalno-rekreacyjnych.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu : 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

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

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11, 16 i 17;
- 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 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 5) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 24 m²;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 012-KK98/KD83/KZ95, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna: 5,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,5;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 74,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 22,0 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy lokalnej 010-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 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, w tym planowane linie kablowe wysokiego napięcia 110 kV w korytarzach infrastruktury, jak na rysunku planu.
- 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) możliwość lokalizacji szpitali i 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), projektowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama oraz linii tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (012-KK98/KD83/KZ95);
 - 2) w pierzei od strony planowanej ulicy Nowej Abrahama oraz linii tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (012-KK98/KD83/KZ95) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń.

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 :**
- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
 - 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,15;
 - 3) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy Nowej Abrahama oraz linii tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (012-KK98/KD83/KZ95).
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
 - 2) istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
 - 3) zalecany przebieg korytarza infrastruktury dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10 jak na rysunku planu;
 - 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-E MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0847

1. **Numer terenu : 003.**
2. **Powierzchnia terenu: 0,12 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: E - teren elektroenergetyki – główny punkt zasilania.**
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9 i 16;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 012-KK98/KD83/KZ95, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 59,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12,0 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy lokalnej 010-KD81;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 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 :** nie dotyczy.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. **Numer terenu: 004.**
2. **Powierzchnia terenu: 1,73 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej MW24 i usługowy U33.**
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 ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11, 12, 16 i 17;
- 2) ustala się przestrzeń publiczną 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) w pierzei od strony przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 2,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 012-KK98/KD83/KZ95 oraz 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 lub części budynków w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami:
 - „a”: w części południowo-wschodniej,
 - „c”: w części północno-wschodniej;
- 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 12, 13, 14, 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.

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” w linii rozgraniczającej terenu 012-KK98/KD83/KZ95, jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2,
- dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” - w linii rozgraniczającej terenu 012-KK98/KD83/KZ95 oraz 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 działki budowlanej objętej inwestycją;

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”: 52,0 m n.p.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 - 85,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a,

- „a” i „c”: dla pozostałej zabudowy - 69,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,

- „b”: nie dotyczy;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 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,

- „a” i „c”: dla pozostałej zabudowy - 22,0 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: 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: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ul. Podkarpackiej (009-KD81), od projektowanej ulicy lokalnej 010-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 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) dla obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, drzewo do zachowania (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), projektowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama i linii tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (012-KK98/KD83/KZ95);

4) w pierzei od strony istniejącej ul. Słowackiego (poza granicami planu), projektowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama i linii tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (012-KK98/KD83/KZ95) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony 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) zielen - 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 przylegających do przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 6 pkt 2, terenu 012-KK98/KD83/KZ95 i ul. Słowackiego (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się wycofanie linii zabudowy dwóch najniższych kondygnacji nadziemnych na odległość maksymalnie 2,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 3) zakaz zabudowy na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b” za wyjątkiem parkingów całkowicie zagłębionych w gruncie;
- 4) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Słowackiego (poza granicami planu);
- 5) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej ulicy Nowej Abrahama i linii tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (012-KK98/KD83/KZ95);
- 6) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5.

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

- 1) zalecana lokalizacja dominant kompozycyjnych, o których mowa w ust. 6 pkt 9 w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zaleca się lokalizację usług w pierzejach wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 012-KK98/KD83/KZ95 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.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0, 39 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej MW24 i usługowy U33.

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 ładu 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. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) od strony ul. Podkarpackiej (009-KD81): w linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
 - b) w południowej części terenu: prostopadle do granicy obszaru objętego planem, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 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: 64,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 19,0 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:** dowolne;
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od ul. Podkarpackiej (009-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 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 poziom hałasu w środowisku jak 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 wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006-MW24** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 1,65 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

4. **Funkcje wyłączone:** garaże boksowe.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach geodezyjnych wydzielonych po obrysie budynków.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11, 16 i 17;
- 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) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam;
- 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. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: od strony ul. Podkarpackiej (009-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: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 45% 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: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) maksymalna: 68,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 18,0 m;
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: płaski;

9) inne: wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Podkarpackiej (009-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 pkt 3;
- 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) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 2) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

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: 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) na obszarze zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca gazowa stacja redukcyjno – pomiarowa II stopnia.

§ 14.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren zieleni urządzonej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11, 12 i 16;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy łączący ul. Niedźwiednik (poza granicami planu) z ulicą Podkarpacką (009-KD81) przez teren 008-M/U31, jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Góralskiej (poza granicami planu), od ul. Niedźwiednik (poza granicami planu), z ciągu pieszo-jezdnego przez teren 008-M/U31, jak na rysunku planu;
- 2) parkingi na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów: wyklucza się;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i 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:** wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklam: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 5;
- 5) zieleni: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

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

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **008-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. **Numer terenu: 008.**
2. **Powierzchnia terenu: 0,23 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy M22 i usługowy U33.**
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 ładu przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 11, 12, 16 i 17;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny łączący ul. Podkarpacką (009-KD81) z terenem zieleni urządzonej (007-ZP62) , jak na rysunku planu;
 - 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;

- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupy ogłoszeniowo-reklamowe, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w pkt 2, zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 6) na ścianie (budynku) 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.

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 (009-KD81) - w linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,
- c) od strony terenu 007-ZP62 - 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: 63,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;

6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 10,0 m;
- b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

7) formy zabudowy: w typie zabudowy istniejącej - zabudowa szeregową;

8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o nachyleniu od 20° do 60° i symetrycznym układzie połaci.

9) inne: układ dachu względem ul. Góralskiej (poza granicami planu) kalenicowy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Góralskiej (poza granicami planu), od ul. Podkarpackiej (009-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 poziom hałasu w środowisku jak 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).

§ 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **009-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 0,76 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 zieleni;
- 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, 4 i 5;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań;
- 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.

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.

§ 17.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **010-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. **Numer terenu: 010.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,34 ha.**

3. **Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej** - projektowana ulica lokalna.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,9 m do 31,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, 16 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ul. Podkarpacką (009-KD81);

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 2) 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, 4 i 5;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowań;
- 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 ust. 7.

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: rzędna projektowanej ulicy lokalnej 010-KD81 - jak na rysunku planu z tolerancją 0,5 m .

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż granicy z terenem 003-E;

§ 18.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **011-KS** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. **Numer terenu: 011.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,11 ha.**

3. **Przeznaczenie terenu: KS tereny obsługi transportu drogowego - parking terenowy.**

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach, z wyłączeniem § 6 ust. 3 pkt 2 i 3
- 4) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m².

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od projektowanej ulicy lokalnej 010-KD81 z zastrzeżeniem ust.17;
- 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych: co najmniej 18 miejsc postojowych z zastrzeżeniem ust. 13;
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę, związane z obsługą parkingu terenowego;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
- 5) zieleń: dopuszcza się;

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację drogi publicznej łączącej projektowaną ulicę lokalną 010-KD81 z ul. Słowackiego (poza granicami planu) przez teren 012-KK98/KD83/KZ95 zgodnie z § 19 ust. 13 pkt 2, o parametrach ulicy lokalnej : jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Abrahama.

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 : dostępność od ul.Słowackiego (poza granicami planu) poprzez teren 012-KK98/KD83/KZ95 dopuszcza się wyłącznie w przypadku powstania tymczasowej ulicy zgodnie z ust.13.

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

- 1) zaleca się przeznaczyć pod zieleń wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu ;
- 2) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingu.

§ 19.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **012-KK98/KD83/KZ95**
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NIEDŹWIEDNIK REJON ULIC SŁOWACKIEGO I PODKARPACKIEJ W MIEŚCIE
GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0847**

1. Numer terenu: 012.
2. Powierzchnia terenu: 1,35 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **KK98/KD83/KZ95 - teren szlaków i bocznic kolejowych wraz z dworcami, stacjami i przystankami, zawierający tereny urządzeń kolejowych: KK91, KK92 i KK93 – odcinek tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej; fragment ulicy tzw. Nowej Abrahama; fragment terenu trasy tramwajowej.**
4. **Funkcje wyłączone:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się .
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 12, 13, 16 i 17;
 - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) zakaz lokalizacji nośników reklam, z wyłączeniem § 6 ust. 3 pkt 2 i 3;
 - 4) przystanek tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej stanowi punkt widokowy.
7. **Zasady kształtowania zabudowy (dotyczą usług, o których mowa w § 3 ust. 8) i zagospodarowania terenu:**
 - 1) linia zabudowy - maksymalna nieprzekraczalna: obejmująca część przystanku tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej po obrysie zadaszeń oraz fragment przyczółka wiaduktu kolejowego nad ul. Słowackiego - w poziomie tej ulicy, jak na rysunku planu;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 100%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,0;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 61,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a;
 - 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 18,0 m,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

7) formy zabudowy: pomieszczenia zintegrowane z obiektami budowlanymi tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej np.: przystankami kolejowymi, wiaduktami, estakadami, schodami, przejściami pieszko-rowerowymi;

8) kształt dachu: dowolny;

9) inne: na każdym peronie przystanku dopuszcza się 1 kiosk, stanowiący tradycyjne wyposażenie peronów kolejowych.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogową: od ulicy Słowackiego (poza granicami planu);

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wyklucza się,

b) dla rowerów – dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się, w tym planowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV w korytarzu infrastruktury technicznej.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w miarę potrzeby realizacja urządzeń technicznych ochrony akustycznej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ulicy tzw. Nowej Abrahama i przystanku tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej.

1) mała architektura: dopuszcza się

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;

5) zieleń: dopuszcza się.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;
 - 2) dopuszcza się realizację ulicy lokalnej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, łączącej ul. Słowackiego (poza granicami planu) z terenem 011-KS do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Abrahama, o której mowa w ust. 17 pkt 1;
 - 3) powiązanie ulicy lokalnej, o której mowa w pkt 2 z ul. Słowackiego (poza granicami planu) należy zrealizować w miejscu przyszłego skrzyżowania ulicy tzw. Nowej Abrahama z ul. Słowackiego (poza granicami planu);
 - 4) do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Abrahama, o której mowa w ust. 17 pkt 1, dopuszcza się realizację trasy rowerowej w formie wydzielonej drogi rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego o przebiegu i parametrach innych niż określone w ust. 17 pkt 1.
- 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) część terenu stanowi obszar kolejowy - zagospodarowanie i zasady kształtowania zabudowy kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3;
 - 2) część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach terenów zamkniętych kolejowych – obowiązują przepisy odrębne.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) ulicę tzw. Nową Abrahama projektuje się w klasie ulicy głównej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego - z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 4. Ulica tzw. Nowa Abrahama posiada powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Słowackiego (poza granicami planu) oraz poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką (poza granicami planu);
 - 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
- 1) zaleca się kompleksowe zabezpieczenie i odwodnienie skarp;
 - 2) istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;

- 4) zalecany przebieg korytarza infrastruktury dla przewodu, o którym mowa w ust. 9 pkt 10 jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się ciąg pieszo-rowerowy łączący przystanek tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej z przestrzenią publiczną, o której mowa w § 11 ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 6) zaleca się realizację chodnika w ulicy tzw. Nowej Abrahama, o której mowa w ust. 17 pkt 1 po zachodniej stronie jezdni;
- 7) zaleca się lokalizację co najmniej 15 miejsc postojowych dla rowerów przy przystanku tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej.

§ 20.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej 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).

§ 21.

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 PKM - odcinek Strzyża i Brętowo północ w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska Nr LVIII/1406/14 z dnia 30 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4301, z dnia 8 grudnia 2014 r.).

§ 22.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 do 30 września 2014 r. W dniu 25.09.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

W ustawowym terminie tj. do 14.10.2014 do projektu planu uwagi wnieśli:

I. Właściciele Zespołu Garaży przy ul. Podkarpackiej w Gdańsku,

– według załączonej listy, pismo z dnia 19.09.2014 (data wpływu uwagi 24.09.2014) r.

Treść uwag

1. (pismo) dotyczy: *Oprotestowania przekształcenia drogi wewnątrzosiedlowej na drogę szybkiego ruchu (przelotową) przez rejon zabudowy mieszkaniowej przy ul. Podkarpackiej.*

Planowane wprowadzenie drogi przelotowej tworzy kolizję ruchu kołowego z pieszym i ma utrudnić właścicielom bezpieczny dostęp oraz korzystanie z ciągu 52 garaży, aby byli oni skłonni do ich wyprzedaży deweloperom.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Istniejąca ul. Podkarpacka (009-KD81) jest ulicą lokalną. Zarówno parametry techniczne jak i dostępność do terenów sąsiednich przemawiają za dalszym utrzymaniem jej charakteru, zatem w projekcie planu została ustalona jako ulica lokalna. W ramach poprawy obsługi komunikacyjnej zabudowy istniejącej jak i nowoprojektowanej ustalono dodatkowo ulicę lokalną (010-KD81) zapewniającą obsługę terenów na północ od ul. Podkarpackiej.

Ponadto przedmiotowa droga 010-KD81 stanowiąca fragment połączenia osiedla Niedźwiednik z układem zewnętrznym może pełnić dodatkowo funkcję drugiego wyjazdu z osiedla, co pokrywa się z wnioskiem Rady Dzielnicy Brętowo. Jak wykazały analizy komunikacyjne, drugi wyjazd z osiedla jest potrzebny dla poprawy funkcjonowania obecnego układu drogowego osiedla. Połączenie to umożliwi także dalszy rozwój osiedla. Teren 010-KD81, stanowiący rezerwę drogową, zabezpiecza jedyną potencjalną możliwość połączenia osiedla z planowaną ulicą tzw. Nową Abrahama. Zarówno istniejąca ul. Podkarpacka (009-KD81) jak i planowana 010-KD81 są ulicami klasy lokalnej o określonych parametrach technicznych, szerokości linii rozgraniczających, ilości pasów ruchu czy minimalnego wyposażenia w postaci chodników, co oznacza, że nie będą stanowić dróg szybkiego ruchu w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.

Analiza obsługi komunikacyjnej istniejących garaży boksowych wykazała, iż w przypadku realizacji drogi 010-KD81 właściciele wszystkich garaży będą mogli dalej korzystać w bezpieczny sposób ze swoich garaży, natomiast obecny parking terenowy będzie musiał zostać przeorganizowany, a istniejące miejsca parkingowe mogą zostać odtworzone w ramach realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

2. (...) *właściciele garaży i członkowie Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Podkarpackiej, zgłaszają swój kategoriyczny sprzeciw wobec koncepcji zabudowy Osiedla „Niedźwiednik”(...).*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Głównym celem przystąpienia do planu była zmiana przeznaczenia i intensyfikacja parametrów na terenach w sąsiedztwie realizowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej „Niedźwiednik”. Rada Dzielnicy Brętowo nie zakwestionowała celowości przystąpienia do tego planu w momencie wysłania informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego „Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej” w marcu 2013 r.

Teren pomiędzy ulicami Podkarpacką i Słowackiego stanowiący (poza garażami boksowymi wydzielonymi po obrysie) własność gminy Miasta Gdańsk, ze względu na prestiżową lokalizację, predysponowany jest do atrakcyjnej zabudowy. Parametry urbanistyczne nowej zabudowy tj. wysokość, intensywność, procent powierzchni zabudowanej itp. wynikają z analiz urbanistyczno-przestrzenno-architektonicznych. Obecnie znaczna część terenów o potencjale inwestycyjnym zajmuje substandardowa zabudowa produkcyjno-usługowo-składowa, utwardzone place postojowo-składowe oraz zieleń ruderalna.

Nowa zabudowa, która ma szansę pojawić się na przedmiotowym obszarze poprawiłaby wizerunek osiedla, dałaby możliwość stworzenia osiedlowego centrum usługowego o co postulowała Rada Dzielnicy, ale przede wszystkim umożliwiłaby rewitalizację zaniedbanego i zdegradowanego terenu przemysłowego stanowiącego ściśle sąsiedztwo realizowanego przystanku PKM „Niedźwiednik”, co miałoby wpływ na zmianę wizerunku osiedla Niedźwiednik.

3. (...) *wprowadzenie nasilonego ruchu samochodowego przez ten rejon będzie skutkowało pękaniem ścian budynków i postępującą ich degradacją*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Począwszy od pierwszego wniosku złożonego w dniu 28.05.2014, Rada Dzielnicy Brętowo zgłaszała konieczność stworzenia drugiego wyjazdu z osiedla Niedźwiednik ze względu na ograniczoną już w tym momencie przepustowość węzła de la Salle.

Alternatywne połączenie osiedla z układem zewnętrznym jest pożądane również ze względów bezpieczeństwa - jako wyjazd awaryjny.

Jak wykazały analizy komunikacyjne, jedyna możliwość stworzenia drugiego wyjazdu z osiedla wymaga wykorzystania fragmentu ul. Podkarpackiej.

Prognozowane natężenie ruchu na ul. Podkarpackiej, w momencie połączenia z układem zewnętrznym (jako fragment drugiego wyjazdu z osiedla), nie przekroczy przepustowości tej ulicy. Ruch samochodowy na ul. Podkarpackiej oraz na planowanej ulicy 010-KD81 będzie odpowiadał parametrom ulicy lokalnej i nie przewiduje się przekroczeń norm hałasowych.

Bezzasadne jest stwierdzenie, że przyszły ruch samochodowy będzie skutkował pękaniem ścian i postępującą degradacją, skoro nie stwierdzono tego typu negatywnych skutków w zabudowie wzdłuż ul. Góralskiej (będącej obecnie jedynym wyjazdem z osiedla).

Jak wykazała Prognoza oddziaływania na środowisko, obszar objęty projektem planu obecnie znajduje się w rejonie zurbanizowanym, przekształconym. Ustalenia projektu planu podtrzymują istniejące funkcje mieszkaniowo-usługowe przeznaczenia terenu. Realizacja ustaleń projektu planu będzie polegała na uzupełnieniu istniejącej zabudowy, likwidacji terenu produkcyjno-usługowego oraz realizacji trasy kolejowej - a w dalszej przyszłości ulicy Nowej Abrahama. Prognozuje się czasowe i krótkotrwałe uciążliwości związane z obniżeniem komfortu życia mieszkańców, które wystąpią na etapie realizacji nowych inwestycji i obiektów, a także trwałe pogorszenie warunków natężenia hałasu na terenach położonych wzdłuż planowanych nowych ciągów komunikacyjnych ulicy Nowej Abrahama oraz Pomorskiej Kolei Metropolitalnej.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

4. *Poza tym, będzie następować kumulacja spalin i hałasu na tym osłoniętym obszarze (od północy wzgórzem, a od południa blokami mieszkalnymi).*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ruch samochodowy na ul. Podkarpackiej oraz na planowanej ulicy 010-KD81 będzie odpowiadał parametrom ulicy lokalnej i nie przewiduje się przekroczeń norm hałasowych.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na stan czystości powietrza rejonie obszaru objętego projektem planu wpływ mają:

- niezorganizowana emisja liniowa pochodząca z zanieczyszczeń komunikacyjnych – wzdłuż ulic Słowackiego i Potokowej, w dużo mniejszym stopniu, wzdłuż ulic Góralskiej, Niedźwiednik, Podkarpackiej.
- emisja powierzchniowa pochodząca z indywidualnych źródeł ciepła zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej.

W generalnej ocenie obszar objęty projektem planu charakteryzuje się wysokim standardem pod względem stanu powietrza atmosferycznego, co jest wynikiem braku istotnych źródeł emisji w jego granicach oraz dużego udziału zieleni w jego obrębie i jego otoczeniu, pełniącej funkcje izolacyjno-filtrujące.

O warunkach klimatu akustycznego terenów włączonych w granice projektu planu obecnie decyduje wielkość i struktura natężenia ruchu wzdłuż ulicy Słowackiego. Na przeważającej części obszaru objętego projektem planu poziom hałasu w środowisku kształtuje się poniżej 64 dB, a podwyższone jego wartości odnotowuje się w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Podkarpackiej - 64-68 dB oraz nieco wyższe

w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Słowackiego, które wynoszą 68-70 dB. Prognozy wartości poziomu hałasu na terenie objętym projektem planu, wykonane na podstawie przyjętych prognoz natężenia samochodów osobowych i ciężarowych na 2035 rok, oraz planowanego układu komunikacyjnego uwzględniającego przebieg ulicy Nowej Abrahama oraz Pomorskiej Kolei Metropolitalnej wykazały, że klimat akustyczny w jego granicach ulegnie zmianie. W wyniku realizacji nowego układu komunikacyjnego nastąpi wzrost uciążliwości akustycznych wzdłuż planowanej ulicy Nowej Abrahama (prognozowane wartości natężenia hałasu w środowisku przy krawędzi jezdni będą kształtowały się w granicach 70 dB). Wykonane symulacje na podstawie przyjętych prognoz natężenia ruchu samochodów wykazały, iż na pozostałym obszarze, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie będą występowały ponadnormatywne poziomy hałasu (prognozowane wartości kształtują się poniżej 68 dB).

5. *Natomiast, planowana przy tej drodze zabudowa wiąże się z wycinką rosnących tam krzewów i zniszczeniem rosnącej zieleni oraz koniecznością niwelowania uformowanej wcześniej i umocnionej przez roślinność skarpy nasypowej oraz części wzgórza morenowego.*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak wykazała Prognoza oddziaływania na środowisko, obszar objęty projektem planu położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w bliskim sąsiedztwie jego granicy – około 150 metrów w kierunku północnym. Cechuje się znaczącym udziałem terenów pokrytych roślinnością o bogatych i zróżnicowanych wartościach biotycznych. Prognozuje się, że zmiany i przekształcenia w szacie roślinnej nie będą w żaden sposób bezpośredni oraz pośredni oddziaływać na przyległe, od północy, tereny leśne.

Na całym obszarze objętym planem zostały wprowadzone szczegółowe zapisy dla poszczególnych terenów, które zapewnią ochronę cennych drzew, szpalerów oraz zwartych zespołów zieleni.

Na terenie mieszkaniowo-usługowym 001-M/U31 ustalono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia. Dodatkowo dla terenu mieszkaniowo-usługowego 001-M/U31 ustalono zachowanie minimum powierzchni biologicznie czynnej dla „a” 60% i dla „b” 80% co gwarantuje zachowanie równowagi biologicznej analizowanego środowiska przyrodniczego.

W ramach ochrony zieleni, dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ustalono także zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej a także wymóg urządzenia zieleni rekreacyjnej na terenach inwestycji mieszkaniowych, proporcjonalnie do powierzchni nowych mieszkań (0,3m² na 1m² pow. użytkowej mieszkania).

W północnej części planu, teren 001-M/U31 o bogatszym ukształtowaniu został objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) z przeznaczeniem pod zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, co pozwoli na maksymalną ochronę roślinności i rzeźby terenu.

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, jednakże część roślinności zostanie odtworzona w formie przyobiektovej zieleni urządzonej i ozdobnej.

II. Pan XY* z Gdańska, pismo z dnia 13.10.2014 (data wpływu uwagi 13.10.2014) r.

Treść uwagi

6. *Wnoszę o wydzielenie miejsca w planie zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Brętowo nr 09-05 wjazdu dla samochodu na moją posesję nr 64 od ul. Podkarpackiej. W przypadku podziału działki część jej zostanie bez możliwości wjazdu.*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Działka nr 64 obręb 28 znajduje się poza granicami projektu planu. Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brętowo rejon ulicy Niedźwiednik” [nr 0910] z 2004r., który ustala dostępność drogową do terenu 003-33 (obejmującego działkę nr 64) od ulicy Niedźwiednik, do czego właściciel nieruchomości się dostosował przy zabudowie i zagospodarowaniu działki. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej Niedźwiednik, a zatem został spełniony wymóg ustawowy. Składający uwagę może zrealizować dodatkowy dojazd do działki na podstawie projektu planu ponieważ w terenach, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie niż drogowe, istnieje możliwość realizacji dróg wewnętrznych bez szczegółowego określania ich przebiegu w planie, co oznacza, że postulowany wjazd mógłby być zrealizowany w formie drogi niepublicznej (jako droga wewnętrzna) poprzez zakup fragmentu terenu przyległego lub poprzez służebność dojazdu.

III. Spółka „PW PBK” Sp. z o.o. – właściciel budynków znajdujących się na gruncie gminnym, w terenach 004-M/U32, 011-KS, 012-KK98/kd83/KZ95

pismo z dnia 14.10.2014 (data wpływu uwagi 16.10.2014) r.

Treść uwag

7. *Ustęp 1.*

Przestrzeń publiczną określoną w planie literą „b” proponujemy zastąpić ulicą, przeniesioną ze wskazanej w planie strefy 011KD. Ciąg pieszo-rowerowy można przenieść w miejsce strefy 011KD lub zrealizować w tym miejscu czasowy dojazd do ROD „Niedźwiednik ”

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Proponowane zastąpienie przestrzeni publicznej przez ulicę w obszarze oznaczonym lit. „b” (teren 004-M/U32) jest sprzeczne z założeniami funkcjonalno-przestrzennymi przyjętymi w planie. Teren 004-M/U32 ze względu na swoją prestiżową lokalizację i sąsiedztwo realizowanego przystanku PKM „Niedźwiednik” jest predysponowany do atrakcyjnej zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej – nowego centrum osiedlowego. Ustalona w planie przestrzeń publiczna (obszar oznaczony lit. „b”) nie tylko zabezpiecza przebieg ciągu pieszo-rowerowego, stanowi ona bowiem trzon kompozycyjny przyszłego centrum osiedlowego – miejsca spotkań, bezpiecznego

i przyjaznego pieszym, z zielenią i małą architekturą. Dla zabudowy wzdłuż omawianej przestrzeni publicznej ustalono wymóg lokalizacji frontów usługowych i realizację atrakcyjnych architektonicznie pierzei (poprzez zapisy o minimalnej wysokości, obowiązujących liniach zabudowy i pierzejach eksponowanych, dla których zapisano wymóg stosowania materiałów szlachetnych). Wprowadzenie w tym miejscu drogi z chodnikami zaprzepaściłoby szansę stworzenia przestrzeni publicznej – deptaka usługowego, który stanowiłby również najdogodniejsze połączenie piesze do komunikacji zbiorowej przy ul. Słowackiego, jak i przystanku PKM „Niedźwiednik”.

Ciąg pieszo-rowerowy przeniesiony w kierunku północnym pomiędzy GPZ a potencjalną zaplanowaną zabudową, zaproponowany przez składającego uwagę, miałby peryferyjny i mało atrakcyjny przebieg.

Projekt planu umożliwi dojazd do ROD „Niedźwiednik” z uwzględnieniem różnych stanów rozwoju układu komunikacyjnego, bez konieczności przejazdu użytkowników ogrodów działkowych przez planowane osiedlowe centrum usługowe.

8. Ustęp 1 lit.a.

Zmiana układu ulic łączących ul. Słowackiego z ul. Podkarpacką (do czasu realizacji Nowej Abrahama) jest niezbędna z uwagi na prawidłowe funkcjonowanie rzeczoności obszaru. Proponowany przez nas przebieg ulicy jest:

- Bardziej efektywny ekonomicznie - krótsza ulica będzie tańsza w realizacji i nie stanowi kolizji z planowaną Nową Abrahamą, przez co może funkcjonować niezależnie i docelowo*
- Bardziej efektywny planistycznie - ulica wpisuje się w niniejszą koncepcję, ale również w koncepcje wynikające z MPZP, poprzez jej lokalizację w linii postulowanego w MPZP ciągu pieszego*
- Bardziej efektywny komunikacyjnie - zapewnia lepsze powiązanie komunikacyjne ul. Słowackiego z ul. Podkarpacką, jest szybszy, lepiej powiązany funkcjonalnie i mniej korkotwórczy.*
- Bezpieczniejszy zwłaszcza dla dzieci i osób starszych.*

Uwaga nieuwzględniona

Zaproponowane przez składających uwagę skrzyżowanie z ul. Słowackiego w miejscu obecnego zjazdu na teren produkcyjno-usługowo-składowy ze względu na odległość od planowanego skrzyżowania ul. Nowej Abrahama z ul. Słowackiego nie mogłoby funkcjonować docelowo (w przypadku realizacji ul. Nowej Abrahama).

Projekt planu umożliwi realizację drugiego wyjazdu z osiedla zarówno „do czasu realizacji ul. Nowej Abrahama” jak i „po zrealizowaniu ul. Nowej Abrahama”.

Ponadto plan zakłada realizację wielu elementów docelowego układu komunikacyjnego na etapie układu tymczasowego jak np. lokalizacja skrzyżowania z ul. Słowackiego czy przebieg ulic tymczasowych w śladzie ulic docelowych, co świadczy o efektywności ekonomicznej i funkcjonalnej tego rozwiązania.

Zaproponowany przez składających uwagę przebieg łącznika drogowego ul. Słowackiego z ul. Podkarpacką w śladzie ciągu pieszo-rowerowego ustalonego w planie nie wpisuje się w koncepcję wynikającą z planu miejscowego. Pieszo-rowerowa przestrzeń publiczna ustalona w planie na obszarze oznaczonym lit. „b” (teren

004-M/U32) ma na celu integrację społeczną i funkcjonalną osiedlowego centrum usługowego, podczas gdy zaproponowane przez składających uwagę rozwiązanie zakładające „rozcięcie” terenu mieszkaniowo-usługowego 004-M/U32 za pomocą ulicy, spowoduje rozdzielenie funkcji usługowo-handlowych i zawężenie publicznej przestrzeni pieszej.

Łącznik drogowy ul. Słowackiego z ul. Podkarpacką w przebiegu przedstawionym w koncepcji spółki PW PBK, poprzez najkrótszy odcinek, jest sprzeczny z założeniem planu jakim było stworzenie najszybszego i najdogodniejszego dojścia z osiedla do środków transportu miejskiego pieszym uczestnikom ruchu. Realizacja drogi w śladzie przewidzianego w planie ciągu pieszo-rowerowego skutkowałaby udogodnieniami w ruchu samochodowym, które są niepożądane dla dróg osiedlowych i mogą obniżyć komfort poruszania się pieszych.

Zaproponowany przez składającego uwagę alternatywny dojazd od ul. Słowackiego do ulicy Podkarpackiej przez ustaloną w planie przestrzeń publiczną wraz z lokalizacją parkingu powoduje, iż potok osób pokonujących trasę z osiedla na przystanek PKM „Niedźwiednik” lub odwrotnie, przecina dwa wyjazdy z dużego parkingu samochodowego na około 160 miejsc postojowych. Rozwiązanie komunikacyjne zaproponowane w projekcie planu miejscowego zakłada powstanie bezpieczniejszego połączenia powyższej trasy pieszej poprzez wyodrębnioną wyłącznie dla pieszych i rowerzystów przestrzeń publiczną. Rozwiązanie zaproponowane przez składającego uwagę posiada więcej punktów kolizji samochodów z pieszymi niż rozwiązanie przyjęte w projekcie planu, które jest lepsze ze względu na bezpieczeństwo i komfort pieszych.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

9. Ustęp 1 lit.b.

W przypadku realizacji trasy Nowej Abrahama budowa krótkiego łącznika w północnej części rzeczonoego obszaru zapewni lepsze powiązanie komunikacyjne osiedla Niedźwiednik i zlokalizowanych tu funkcji (przy niewielkich nakładach finansowych) z układem drogowym miasta. Zaproponowana w planie droga (011 KD) stanie się bezużyteczna w momencie realizacji Nowej Abrahama i pojawi się problem skomunikowania wschodniej części obszaru objętego planem. Wyeliminuje to również kolizję z pasem zjazdowym w starą ulicę Słowackiego.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, ul. Nowa Abrahama jest planowana w klasie drogi głównej (G) takiej samej jak ul. Słowackiego. W związku z powyższym, skrzyżowanie tych ulic wyklucza możliwość bezpośredniego podłączenia w tym rejonie drogi lokalnej czy wewnętrznej (a takiej klasy byłby zjazd proponowany przez spółkę PW PBK).

W przypadku realizacji ul. Nowej Abrahama, zostanie zrealizowane skrzyżowanie na wysokości obecnych ogrodów działkowych (poza granicami planu) , w normatywnej odległości od skrzyżowania Nowa Abrahama/Słowackiego, umożliwiające stworzenie drugiego wyjazdu z osiedla poprzez ulicę lokalną 010-KD81 i jej północne przedłużenie. W konsekwencji teren 011-KS zacznie pełnić swoją podstawową (docelową) funkcję

jaka jest parking publiczny (wykorzystując częściowo nawierzchnię utwardzoną łącznika tymczasowego ul. Podkarpackiej z ul. Słowackiego). Nie występuje problem skomunikowania wschodniej części obszaru objętego planem, ponieważ obsługę komunikacyjną zapewnią ul. Podkarpacka i planowana ulica lokalna 010-KD81.

10. *Ustęp 1 lit.c.*

Zmiana układu ciągów pieszych skróci nieco drogę od przystanku PKM do osiedla, zapewni większe bezpieczeństwo pieszym (zasadniczy brak kolizji z ruchem kołowym) oraz umożliwi lepsze powiązanie z funkcjami handlowymi i parkingami.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przebieg ciągu pieszo-rowerowego sugerowany we wniosku spółki PW PBK, biegnący w północnej części terenu 011-KS oznaczałby prowadzenie ruchu pieszo-rowerowego pomiędzy zespołem garaży, przy ogrodzeniu głównego punktu zasilania i następnie wzdłuż nasypu Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Sąsiedztwo wyżej wymienionych obiektów rzemysłowych/infrastrukturalnych stanowiłoby nieatrakcyjną przestrzeń dla komunikacji pieszej. Zaproponowany przez składających uwagę ciąg pieszy ma długość około 290m (dłuższy o ok. 30m od dojścia ustalonego w projekcie planu) nie skróciłby drogi od przystanku PKM do osiedla, tym bardziej że wyjścia z przystanku zwrócone są w stronę ul. Słowackiego. Główny ruch pieszy powinien się odbywać wzdłuż ul. Słowackiego oraz poprzez najkrótsze dojścia od ul. Góralskiej i Podkarpackiej – co zabezpiecza plan miejscowy. Droga z chodnikami zaproponowana przez składającego uwagę - w miejscu ustalonej w planie przestrzeni publicznej (na obszarze „b” w terenie 004-M/U32) nie realizuje założenia planu tj. osiedlowego centrum usługowego a ruch samochodowy przebiegający przez środek tego terenu rozdzieli funkcje usługowo-handlowe i zawęzi publiczną przestrzeń pieszą.

11. *Ustęp 1 lit.d.*

Postulowane w MPZP osiedle położone na północ od ul. Podkarpackiej (obecne ogródki działkowe ROD „Niedźwiednik”) skomunikowane będzie z drogi lokalnej a nie tranzytowej, co zwiększy jego walory użytkowe.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obszar, będący przedmiotem uwagi, znajduje się poza granicami planu miejscowego Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej.

W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

12. *Ustęp 2.*

Kwestia frontów usługowych wzdłuż ciągu pieszo - rowerowego staje się bezcelowa. Proponujemy zastąpienie obowiązujących linii zabudowy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wynika to z dostosowania zagospodarowania terenu do proponowanych przez nas uwag.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenie w planie miejscowym obowiązujących linii zabudowy w terenie 004-M/U32 ma na celu zdefiniowanie przestrzeni publicznej jako sprecyzowanego wnętrza urbanistycznego. Zapis o wprowadzeniu frontów usługowych dla zabudowy sąsiadującej z przestrzenią publiczną, o której mowa powyżej (obszar „b” w terenie 004-M/U32) ma na celu zabezpieczenie usługowego charakteru tej przestrzeni, która ze względu na swój potencjał lokalizacyjny, ma szansę stać się centrum usługowym osiedla, którego brak w dzielnicy wskazywała m. in. Rada Dzielnicy.

13. *Ustęp 3.*

W kwestii minimalnej wysokości zabudowy (pkt.7. 5) proponujemy dla obszarów „a” i „c” sformułowanie: „nie ustala się”. Brak określenia minimalnej wysokości zabudowy pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie rzeczonoego obszaru, zgodnie z wymogami mieszkańców

i użytkowników terenu. Dotyczy to także zmiany w pkt 7.9 lit. B - proponujemy z powyższych względów zastosowanie tu określenia (minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych) - „nie ustala się”.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jednym z głównych celów przystąpienia do planu miejscowego w tym rejonie była intensyfikacja parametrów urbanistycznych w stosunku do planu obowiązującego. Teren położony pomiędzy ulicami Podkarpacką i Słowackiego, w sąsiedztwie realizowanego przystanku PKM „Niedźwiednik” odznacza się bardzo dobrą lokalizacją oraz ekspozycją i predysponowany jest do intensywnej i atrakcyjnej architektonicznie zabudowy, która miałaby szansę stać się wizytówką osiedla Niedźwiednik. Ustalenie w planie minimalnej wysokości oraz minimalnej średniej ważonej liczby kondygnacji nadziemnych miało na celu zabezpieczenie minimalnych parametrów zabudowy o charakterze miejskim. Istniejące na tym terenie budynki jednokondygnacyjne, będą mogły funkcjonować dalej na podstawie art.35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodniesz tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

IV. Tadeusz Jastrzębski, Lech Licbarski, Andrzej Piszczako, Kazimierz Kalinowski, Janusz Świerk, Iwona Konieczna, Adam Aleksa, Ewa Hryckiewicz Jan Kręzkowski, Ryszard Berdys, Józef Kędzierski, Waclaw Ziomek, Franciszek Żyłkowski – podpisani jako Zarządy i Reprezentanci Wspólnot Mieszkaniowych 3, 5, 7 i 9 przy ul. Podkarpackiej w Gdańsku.

Do pisma z uwagami z dnia 13.10.2014 załączono podpisy: 208 osób z „Listy podpisów do zgłoszonych uwag z dnia 11.10.2014 do projektów planów oraz społecznego sprzeciwu (oprotestowania) mieszkańców Gdańska w odniesieniu do koncepcji (planów) budowlano – komunikacyjnych rejonu ul. Podkarpackiej (...) dotyczy planów 0847 oraz 0930”, 3 osoby z „Listy sprzeciwu do MPZP nr 0847”, 30 osób z listy „Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Podkarpackiej 5” (Stan udziałów na dzień 23.05.2014).

Treść uwag

14. Ustęp 1.

Zaproponowana aktualnie przez BRG zabudowa rejonu ul. Podkarpackiej - w istniejącym układzie komunikacyjnym - będzie skutkować wprowadzeniem na ten teren nieprzewidywalnie nasilonego ruchu, przekraczającego wszelkie normy, ze szczególnym obciążeniem niewydolnego już ronda De la Salle. Tworzenie sensownej koncepcji zabudowy tego rejonu może być realne dopiero po uprzednim wybudowaniu ul. Nowej Abrahama, która będzie stanowić kręgosłup miejscowej komunikacji drogowej. Dlatego też, do czasu powstania tej ulicy, uzasadnionym byłoby dopuszczenie w tym rejonie jedynie niskiej zabudowy z tymczasową włącznie - analogicznie jak w rezerwie „drogi czerwonej” w rejonie ul. Hynka przy SKM Zaspa. Nowy plan perspektywiczny, zsynchronizowany z zaistniałą ul. Nowej Abrahama, winien istotnie zmniejszyć koncentrację zabudowy i jej wysokości, aby nie następowało nadmierne zagęszczenie ludności na tym niewielkim obszarze, co mogłoby generować zagrożenie dewastacją terenów zielonych i istniejącego środowiska naturalnego, które stanowi podstawowy walor przyrodniczy i krajobrazowy tego rejonu zamieszkania (powszechnie ignorowany wskaźnik wytrzymałości środowiska naturalnego powinien być również brany pod uwagę). Równocześnie należy mieć pełną świadomość tego, że zamierzone zbudowanie i uruchomienie ul. Nowej Abrahama, nie rozwiąże istniejących problemów komunikacyjnych, ponieważ wygeneruje w obrębie ul. Słowackiego nasilony ruch komunikacyjny, paraliżujący całkowicie przepustowość ronda De la Salle, blokując wyjazd samochodowy mieszkańcom z ulic Mazowiecka, Góralska i całego górnego tarasu Osiedla Niedźwiednik

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Głównym celem przystąpienia do przedmiotowego planu była intensyfikacja parametrów urbanistycznych w stosunku do planu obowiązującego w kontekście planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Niedźwiednik. Jak wykazały analizy komunikacyjne, przedstawione mieszkańcom na dyskusji publicznej, prognozowane natężenie ruchu na ul. Podkarpackiej w momencie połączenia z układem zewnętrznym, nie przekroczy przepustowości tej ulicy. Ruch samochodowy na ul. Podkarpackiej oraz na planowanej ulicy 010-KD81 będzie odpowiadał parametrom ulicy lokalnej. Ponadto przewiduje się, że drugi wyjazd z osiedla w rejonie potencjalnej nowej zabudowy ukierunkuje ruch nowych mieszkańców i użytkowników usług bezpośrednio do układu zewnętrznego i tym samym nie dociąży węzła de La Salle.

Ulica Nowa Abrahama planowana jest (na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska) jako ulica główna i ma znaczenie dużo istotniejsze niż odciążenie ruchu na osiedlu Niedźwiednik. Ulica Nowa Abrahama będzie stanowić ważny element miejskiego układu komunikacyjnego, dlatego powinna być i jest uwzględniana w planach rozwojowych miasta, natomiast nie może warunkować rozwoju miasta do wewnątrz.

Dla poprawy funkcjonowania układu komunikacyjnego, osiedle Niedźwiednik potrzebuje, nie ulicy głównej o znaczeniu tranzytowym, tylko alternatywnego połączenia z układem zewnętrznym, co umożliwi przedmiotowy projekt planu.

W trakcie sporządzania przedmiotowego projektu planu wykonano wszystkie niezbędne prace, oceny i analizy odnoszące się do walorów i zasobów środowiska przyrodniczego całego obszaru włączonego w jego granice wraz z terenami bezpośrednio przyległymi. Jednocześnie przeanalizowano i oceniono skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu.

W praktyce opracowania dokumentów dotyczących środowiska przyrodniczego miasta wspomniany wskaźnik wytrzymałości środowiska (w literaturze przedmiotu brak jest takiego wskaźnika, występuję np. wskaźnik odporności środowiska, wskaźnik pojemności środowiska, itp.) lub inne spotykane w literaturze brane są pod uwagę w przypadku terenów o wysokich wartościach przyrodniczych w skali miasta lub dzielnicy, których potencjał lub wartości mogą być zagrożone w przypadku realizacji na podstawie ustaleń projektu planu planowanych przedsięwzięć. Wysokimi walorami przyrodniczymi charakteryzują się tereny leśne bezpośrednio przyległe do obszaru objętego projektem planu włączone do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Oczywiście tereny zieleni osiedlowej i przyobiektowej znajdujące się na tym terenie stanowią bardzo wysoką wartość dla mieszkańców, ale także stanowić będą wartość dla przyszłych mieszkańców planowanej zabudowy mieszkaniowej. W ustaleniach projektu planu określono odpowiednio wysoki udział terenów biologicznie czynnych, na które składać się będzie także wspomniana zieleń przyobiektowa. W żaden sposób nie można prognozować, że w wyniku realizacji planowanej zabudowy nastąpi „dewastacja terenów zielonych”, gdyż ich zachowanie czy wzbogacenie zależeć będzie od świadomości samych mieszkańców obecnej zabudowy jak i planowanej.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

15. *Ustęp 2.*

Plan zabudowy rejonu ul. Podkarpackiej opracowany przez BRG nie precyzuje również przewidywanego stopnia degradacji terenów zielonych w jego północnym i północno-zachodnim rejonie. Podczas gdy inni wprowadzają do swoich miast zadrzewienie, w Gdańsku dochodzi do głosu mentalność drwali dążących do karczowania wszystkiego, co może przeszkadzać deweloperom - projektanci nie wykazują umiejętności wkomponowywania zabudowy w istniejące środowisko naturalne. Perspektywa wycinania tej zieleni jest sprzeczna z szeroko pojmowaną logiką ekologiczną, a interes społeczny i zdrowy rozsądek nie mogą ustępować przed doraźnym interesem komercyjnym, lansowanym przez Władze Miasta (wbrew umotywowanemu sprzeciwu mieszkańców, którzy od wielu lat czują się tutaj stałymi gospodarzami, a nie sublokatorami zmieniających się Władz Miasta).

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Jak wykazała Prognoza oddziaływania na środowisko, obszar objęty projektem planu położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w bliskim sąsiedztwie jego granicy – około 150 metrów w kierunku północnym. Cechuje się znaczącym udziałem terenów pokrytych roślinnością o bogatych i zróżnicowanych wartościach biotycznych. Prognozuje się, że zmiany i przekształcenia w szacie roślinnej nie będą

w żaden sposób bezpośredni oraz pośredni oddziaływać na przyległe, od północy, tereny leśne.

Na całym obszarze objętym planem zostały wprowadzone szczegółowe zapisy dla poszczególnych terenów, które zapewnią ochronę cennych drzew, szpalerów oraz zwartych zespołów zieleni.

Na terenie mieszkaniowo-usługowym 001-M/U31 oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej intensywnej 006-MW24 ustalono zieleń do utrzymania lub wprowadzenia. Dodatkowo dla terenu mieszkaniowo-usługowego 001-M/U31 ustalono zachowanie minimum powierzchni biologicznie czynnej dla „a” 60% i dla „b” 80% co gwarantuje zachowanie równowagi biologicznej analizowanego środowiska przyrodniczego. Na terenie ulicy lokalnej (Podkarpackiej) 009-KD81 oznaczono szpaler drzew do zachowania, a także wskazano poszczególne wartościowe drzewa do ochrony i zachowania w terenach 004-M/U32 i 005-M/U32 poprzez wskazanie ich na rysunku planu, a także w szczegółowych zapisach planu.

W ramach ochrony zieleni ustalono także zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdego terenu a także wymóg urządzenia zieleni rekreacyjnej na terenach inwestycji mieszkaniowych, proporcjonalnie do powierzchni nowych mieszkań (0,3m² na 1m² pow. użytkowej mieszkania).

W północnej części planu została ustalona zieleń do utrzymania i wprowadzenia z możliwością lokalizacji amfiteatru i skateparku (o które wnioskowała Rada Dzielnicy).

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, jednakże część roślinności zostanie odtworzona w formie przyobiektovej zieleni urządzonej i ozdobnej.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

16. *Ustęp 3.*

Projekt zakłada swoimi koncepcjami zabudowy mieszkaniowo - deweloperskiej, wprowadzenie na teren tego niewielkiego obszaru niewspółmiernie dużej ilości ludzi w tym mieszkańców, ignorując całkowicie logiczne zapotrzebowanie dzielnicy na żłobki, przedszkola, nowoczesną szkołę oraz niezbędne usługi kulturalne i socjalne.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Analizy w trakcie prac planistycznych wykazały, iż osiedle Niedźwiednik charakteryzuje się coraz starszą strukturą wieku przy jednoczesnym spadku liczby ludności. Udział roczników dziecięcych – 0-11 lat jest niższy niż średnio w Gdańsku o 1,8 punktu procentowego i ponad dwukrotnie niższy niż w niektórych jednostkach w dzielnicy Gdańsk Południe. Na osiedlu brakuje usług dla dzieci w wieku żłobkowym i przedszkolnym, jednak istnieją możliwości powstania takich usług w istniejącej bądź w planowanej zabudowie. Powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej na osiedlu może być impulsem do organizacji takich usług, tak jak to się dzieje w dzielnicy Zachód czy Południe. Szkoła podstawowa ma możliwość obsłużenia większej liczby dzieci – populacja Niedźwiednika mogłaby wzrosnąć o przynajmniej 2 tys. osób bez szkody dla warunków nauczania. Osiedle jest wyposażone w podstawowe usługi z zakresu ochrony zdrowia i kultury.

Na obszarze objętym planem, dla terenów o potencjale inwestycyjnym została ustalona funkcja mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Zapisy projektu planu umożliwiają w ramach tych funkcji uzupełnienie bazy osiedlowych obiektów edukacyjnych i kulturalnych (wskazanych w uwadze), natomiast ich realizacja jest zależna od możliwości budżetu miejskiego lub inwestorów prywatnych.

Powstanie postulowanych obiektów będzie silnie powiązane z zapotrzebowaniem na te funkcje w przypadku rozwoju osiedla. W ramach ustalonego w planie przeznaczenia terenów oraz wskaźników urbanistyczno-architektonicznych możliwe są różne scenariusze zagospodarowania tego obszaru. W przypadku zabudowy mieszkaniowej inwestor musi zapewnić mieszkańcom określoną powierzchnię zieleni rekreacyjnej, której wskaźniki ustalono w planie oraz odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Powyższe ustalenia planu będą limitowały liczbę nowych mieszkańców. Obecnie na terenie osiedla Niedźwiednik znajduje się ok. 2300 mieszkań (ok. 5500 mieszkańców) a plan umożliwia realizację maksymalnie ok. 600 nowych mieszkań, co oznacza przyrost o ok. 1500 nowych mieszkańców.

W przypadku realizacji usług, może ich powstać maksymalnie 60 tys m². Wielkość usług będzie limitowana możliwością zabezpieczenia na terenie inwestycyjnym wymaganej planem liczby miejsc postojowych.

Zarówno pierwszy jak i drugi scenariusz zagospodarowania tych obszarów jest ściśle dostosowany do przepustowości układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

17. **Ustęp 4.**

Projektowana budowa drogi przelotowej, przez rejon zabudowań ul. Podkarpackiej, do czasu powstania ul. Nowej Abrahama jest praktycznie „drogą do nikąd” i wprowadza jedynie nasilenie hałasu, koncentrację spalin na zabudowany obszar niosąc zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkańców - zwłaszcza dzieci. Sens istnienia tej „drogi do nikąd”, poza sprzeciwem, budzi liczne komentarze i spekulacje, a mieszkańcy, którzy zapoznali się z planem zabudowy, zaczynają już nazywać zaprojektowany odcinek drogi przelotowej (011) - od rejonu garaży przy ul. Podkarpackiej do skarpy kolejowej - „ulicą deweloperów”, z sobie tylko znanym podtekstem. Dlatego też, podzieliłmy stanowisko właścicieli boksów garażowych przy ul. Podkarpackiej wyrażone w Ich piśmie do Rady Miasta Gdańska, że „wprowadzenie wyrachowanej koncepcji tworzenia drogi przelotowej wewnątrz zabudowanego obszaru przy ul. Podkarpackiej ma służyć Władzom Miasta Gdańska jedynie do tworzenia faktów dokonanych, kodujących możliwość uruchomienia tytułów wywłaszczeniowych wobec właścicieli istniejących garaży”.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przedmiotowa droga 010-KD81 stanowiąca fragment połączenia osiedla Niedźwiednik z układem zewnętrznym - tzw. drugi wyjazd z osiedla, została ustalona w planie m.in. na wniosek Rady Dzielnicy Brętowo. Jak wykazały analizy komunikacyjne, drugi wyjazd z osiedla jest niezbędny dla poprawy wydajności obecnego układu drogowego osiedla z przeciążonym węzłem de La Salle. Połączenie to umożliwi także rozwój osiedla i wprowadzi możliwość wyjazdu awaryjnego. Teren 010-

KD81, stanowiący rezerwę drogową, zabezpiecza jedyne możliwe połączenie osiedla z planowaną ulicą tzw. Nową Abrahama. Do czasu powstania ul. Nowej Abrahama teren 011-KS i fragment terenu 010-KD81 będą stanowiły połączenie ul. Podkarpackiej z ul. Słowackiego (drugi wyjazd z osiedla funkcjonujący do czasu realizacji ul. Nowej Abrahama) i dojazd do ogrodów działkowych. Ponadto fragment ulicy 010-KD81 zabezpiecza dojazd do istniejącej stacji głównego punktu zasilania oraz do terenów inwestycyjnych 001-M/U31 i 002-U33.

Planowane tereny komunikacyjne 010-KD81 i 011-KS nie są „drogami do nikąd” a stanowią ważne rezerwy drogowe zabezpieczające drugi wyjazd z osiedla Niedźwiednik i dostępność drogową do istniejących i planowanych obiektów.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

18. *Ustęp 5.*

Osiedle Niedźwiednik jest pozbawione udroźnionego wyjazdu, a aktualnie istniejący, przez rondo De la Salle, jest już przeciążony i niewydolny - wg wyliczeń BRG przedstawionych na debacie w dniu 25 września 2014 r. z samej ulicy Podkarpackiej ruch samochodowy zwiększy się do około 350 samochodów na godzinę. Dlatego wyjazd ten winien być zrealizowany, ale w sposób rozsądny i wyważony

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Plan miejscowy umożliwi realizację drugiego wyjazdu z osiedla Niedźwiednik zarówno do czasu realizacji Nowej Abrahama (w układzie istniejącym, poprzez połączenie ul. Podkarpackiej z ul. Słowackiego) oraz po zrealizowaniu ul. Nowej Abrahama (poprzez planowaną ulicę lokalną 010-KD81 i jej północne przedłużenie). Oba rozwiązania zostały szczegółowo przeanalizowane przez Zespół Komunikacji BRG, zapewniając normatywne parametry planowanych dróg i wydajne połączenie z układem zewnętrznym. Przedmiotowy plan miejscowy zabezpiecza wyjazd z osiedla dla różnych stanów rozwojowych miejskiego układu drogowego, co oznacza, że w przypadku realizacji ul. Nowej Abrahama, nie będzie konieczności zmiany planu miejscowego.

Przytoczona przez składającego uwagę, wartość 350 pojazdów umownych na godzinę szczytu na ul. Podkarpackiej stanowi wycinek analizy perspektywicznego układu komunikacyjnego osiedla w jednym z wariantów rozwojowych i w jednym przekroju, w związku z tym nie może stanowić podstawy odniesienia. Jak wykazały analizy komunikacyjne, przedstawione mieszkańcom na dyskusji publicznej, prognozowane natężenie ruchu na ul. Podkarpackiej w momencie połączenia z układem zewnętrznym, nie przekroczy przepustowości tej ulicy. Ruch samochodowy na ul. Podkarpackiej oraz na planowanej ulicy 010-KD81 będzie odpowiadał parametrom ulicy lokalnej.

19. *Ustęp 6.*

Zaprojektowany łącznik komunikacyjny z ulicą Słowackiego przy PKM będzie niewspółmiernie kosztowny w realizacji, absorbując nieracjonalne nakłady sił i środków w stosunku do pozornych efektów oraz nadmiernie będzie naruszał cudzą własność, nadto nieść będzie zagrożenie w ruchu pieszo – rowerowym

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Łącznik komunikacyjny z ul. Słowackiego możliwy do zrealizowania w ramach ustaleń planu miejscowego (czyli drugi wyjazd z osiedla do czasu realizacji ul. Nowej Abrahama) zainicjuje powstanie skrzyżowania docelowego (Nowa Abrahama-Słowackiego), a realizacja elementów docelowego układu komunikacyjnego w fazie tymczasowej jest działaniem pożądanym i jak najbardziej racjonalnym. Ponadto wspomniany łącznik stanowić będzie fragment dojazdu do ogrodów działkowych do czasu realizacji ul. Nowej Abrahama.

Tereny przewidziane w planie pod rozwój układu komunikacyjnego są własnością gminy Miasta Gdańsk. Cały układ komunikacyjny w rejonie planu (zarówno w wariantach docelowym jak i tymczasowym) został przeanalizowany przez Zespół Komunikacji BRG pod względem funkcjonalności oraz bezpieczeństwa wszystkich użytkowników ruchu i nie zidentyfikowano żadnych szczególnych zagrożeń dla ruchu pieszego czy rowerowego.

20. *Ustęp 7.*

PKM i plany zabudowy przedstawione przez BRG nie przewidują niezbędnej ilości miejsc parkingowych w okresie przejściowym dla mieszkańców górnych tarasów Osiedla Niedźwiednik, którzy do przystanku kolejowego i projektowanego centrum handlowego będą przyjeżdżali samochodami. W praktyce koncentracja parkowania będzie następowała w rejonie zabudowań ul. Podkarpackiej, co doprowadzi do dewastacji tego terenu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Osiedle Niedźwiednik w zdecydowanej większości mieści się w zasięgu pieszego i rowerowego dostępu do przystanku PKM – Niedźwiednik. Najdalej zlokalizowane budynki (np. przy ul. Góralskiej 71) znajdują się w odległości ok. 1100 m od tego przystanku. Pomimo, iż osiedle Niedźwiednik charakteryzuje się bogatą rzeźbą terenu (ok. 50m różnicy między punktem najwyższym i najniższym), założenie dojazdu samochodem do przystanku PKM „Niedźwiednik” i zostawianie samochodu na dedykowanym przystanku „park and ride” w obrębie jednego osiedla byłoby działaniem nieracjonalnym. W projekcie Pomorskiej Kolei Metropolitalnej są wskazane węzły integracyjne, w ramach których będą realizowane miejsca parkingowe przeznaczone dla użytkowników kolei przesiadającym się z samochodów.

Osiedle Niedźwiednik obsługiwane jest miejską komunikacją autobusową, umożliwiając osobom z najwyższej położonych rejonów osiedla oraz użytkownikom z problemami w poruszaniu się, dogodny dojazd do przystanku PKM i potencjalnego centrum usługowego (jeden z przystanków autobusowych zlokalizowany jest w sąsiedztwie przystanku PKM „Niedźwiednik”).

Nowe centrum usługowe, które ma szansę powstać na obszarze pomiędzy ul. Podkarpacką i ul. Słowackiego, jak również wszystkie potencjalne inwestycje mieszkaniowe i usługowe, będą realizować swoje potrzeby parkingowe w ramach terenów inwestycji na podstawie wskaźników parkingowych ustalonych w przedmiotowym projekcie planu.

W związku z powyższym uwzględnienie powyższej uwagi jest nieuzasadnione.

21. *Ustęp 8.*

Poza tym plan ignoruje fakt, że ten rejon ul Nowej Słowackiego zwłaszcza w obrębie Ronda De la Sale będzie dociążony ruchem samochodowym z Nowej Bulońskiej , Powstania Styczniowego osiedli w rejonie ul. Srebrniki zwłaszcza, olbrzymiego na terenie byłych magazynów wojskowych, ulicy Ogrodowej, ulicy Waldorffa oraz planowanym na terenie Rodzinnych Ogródków Działkowych „Niedźwiednik” przy ul Trawki.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przedmiotowy plan miejscowy umożliwi realizację fragmentu ul. Nowej Abrahama i skrzyżowania z ul. Słowackiego a także drogi publicznej stanowiącej drugi wyjazd z osiedla Niedźwiednik. Wspomniane wyżej usprawnienia w ruchu drogowym uwzględniają rozwój miasta do wewnątrz (zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w SUiKZP), a byłyby niemożliwe na podstawie planu obowiązującego w tym rejonie.

Prognozy ruchu sporządzone na potrzeby procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały wykonane na Transportowym modelu symulacyjnym miasta Gdańska, w którym uwzględniono rozwój systemów transportowych (w tym układu drogowego) w poszczególnych okresach prognostycznych. Transportowy model symulacyjny uwzględnia, również zmiany potencjału generującego i absorbującego ruch w poszczególnych rejonach transportowych (m.in. zmiany liczby ludności, miejsc pracy, liczby miejsc nauki itp.). Wymienione w uwadze inwestycje zostały uwzględnione w zakresie zmiennych opisujących dla przeprowadzonej analizy.

22. Ustęp 9.

Zaproponowana przez mieszkańców droga wyjazdowa przez ulicę Trawki stanowiła by najrozsądniejsze alternatywne rozwiązanie komunikacyjne dla Osiedla Niedźwiednik poprzez obecnie wymartą starą ulicę Słowackiego odciążając jednocześnie Rondo de la Sale, zwłaszcza, że w przyszłości ma być w tym miejscu przyłączona do Nowej Abrahama .

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu PKM odcinek Strzyża i Brętowo północ w mieście Gdańsku, nie zaś projektu planu Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku i tym samym jest bezprzedmiotowa.

23. Ustęp 10.

Istnieje uzasadniona obawa mieszkańców, że powyższe rozwiązania wygenerują dodatkowe zagrożenie w postaci przestępczości w przeciążonej komunikacji miejskiej.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Plan miejscowy przewiduje wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej o wysokich walorach architektonicznych a także niezbędny rozwój układu komunikacyjnego. Działania te mają na celu uporządkowanie niezagospodarowanej

i zaniedbanej przestrzeni porośniętej roślinnością ruderalną i sąsiedztwa zabudowy przemysłowej. Należy przypuszczać, że w wyniku realizacji założeń planu ulegnie poprawie wizerunek tej części miasta i stopień bezpieczeństwa.

Przestępczość w komunikacji miejskiej nie ma związku z ustaleniami planu.

W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

* 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.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr 010-KD81**, teren ulicy lokalnej- projektowana ulica lokalna, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem długości ok. 200 m,
2. **Karta terenu nr 012- KK98/KD83/KZ95**, teren szlaków i bocznic kolejowych wraz z dworcami, stacjami i przystankami, zawierający tereny urządzeń kolejowych: KK91, KK92 i KK93 – odcinek tzw. Pomorskiej Kolei Metropolitalnej; fragment ulicy tzw. Nowej Abrahama; fragment terenu trasy tramwajowej-odcinek ul. tzw. Nowej Abrahama o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową oraz fragment trasy tramwajowej, wraz z uzbrojeniem - długości ok. 210 m,

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy drogi tzw. Nowej Abrahama jest realizacja jej odcinka od granicy mpzp do skrzyżowania z ul. Polanki (poza granicami planu) o długości ok.1500m

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy trasy tramwajowej jest realizacja jej dalszego przebiegu (poza granicami planu):

- 1) odcinka do włączenia w istniejący układ tramwajowy przy stacji PKM „Brętowo” o długości ok.1500m ,
- 2) odcinka do połączenia z pętlą Strzyża o długości ok.1900m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

II. . BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

karty terenu 002-U33 i 012- KK98/KD83/KZ95 - budowa odcinka linii kablowej 110kV o długości w granicach planu ok. 140m, relacji GPZ Brętowo - Kokoszki realizowana przez przedsiębiorstwo energetyczne.

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy linii jest realizacja jej odcinka poza granicami planu o długości ok.6660m.

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXVI/778/13 z dnia 28 marca 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej w mieście Gdańsku.**

2. Położenie.

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni 7,98 ha, położony jest w południowo-wschodniej części Niedźwiednika, w sąsiedztwie realizowanego przystanku PKM „Niedźwiednik”

3. Cele sporządzenia planu:

- weryfikacja parametrów urbanistycznych ustalonych w planie obowiązującym, w kontekście planowanego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Niedźwiednik;
- uaktualnienie przebiegu planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama oraz wprowadzenie zapisów związanych z realizacją Pomorskiej Kolei Metropolitalnej;
- wskazanie zalecanych podziałów na działki przynależne do istniejących budynków mieszkalnych, które obecnie wydzielone są rzucie budynków;
- dostosowanie ustaleń planistycznych do aktualnego stanu prawnego.

4. Spodziewane efekty realizacji planu

Ustalenia planu spowodują wymianę substandardowej, jednokondygnacyjnej zabudowy produkcyjno-usługowo-składowej, która obecnie znajduje się na obszarze przyległym do ul. Słowackiego, sąsiadującym z realizowanym przystankiem PKM „Niedźwiednik”. Plan daje możliwość wytworzenia na ww. obszarze zespołu usługowego, który poprzez lokalizację oraz kontekst komunikacyjno-publiczny ma szansę stać się osiedlowym centrum Niedźwiednika – miejscem spotkań, zakupów i integracji mieszkańców.

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, a także konsumuje potencjał i prestiż sąsiedztwa realizowanego przystanku PKM „Niedźwiednik”.

W planie został uwzględniony wniosek Rady Dzielnicy odnośnie umożliwienia realizacji obiektów sportowych i kulturalno-rekreacyjnych (w północnej części obszaru objętego planem). Nowe obiekty sportowo-rekreacyjne podniosą jakość zamieszkiwania w tej części osiedla Niedźwiednik, wpłyną na poprawę zagospodarowania zaniedbanych terenów sąsiadujących z terenem lasów, a także umożliwią integrację społeczną mieszkańców.

Plan umożliwi także realizację drugiego wyjazdu z osiedla Niedźwiednik, który stanowić będzie alternatywę dla przeciążonego węzła de la Salle (o co wielokrotnie wnioskowała Rada Dzielnicy).

Ponadto zapisy planu dadzą możliwość ożywienia gospodarczego, wzrostu aktywności społecznej oraz powstania nowych miejsc pracy. Ustalone parametry urbanistyczne umożliwią realizację zabudowy o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 60 tyś m², co

mogłoby przełożyć się na 600-1200 nowych miejsc pracy (w zależności od programu funkcjonalnego).

5. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują trzy plany miejscowe:

- 1) [0813] Rejon ulicy Słowackiego – odcinek dolny w mieście Gdańsku;
- 2) [0905] Brętowo-Niedźwiednik w mieście Gdańsku;
- 3) [0910] Brętowo rejon ulicy Niedźwiednik w mieście Gdańsku;
- 4) [0930] PKM odcinek Strzyża i Brętowo północ w mieście Gdańsku.

Powyższe plany w części centralnej i zachodniej przeznaczają ten obszar pod funkcję mieszkaniowo-usługową. Na obszarze po wschodniej stronie ul. Podkarpackiej została ustalona funkcja produkcyjno-usługowo-składowa i funkcja wydzielona niechroniona - stacja GPZ. W części wschodniej planu obowiązuje funkcja komunikacyjna – linia Pomorskiej Kolei Metropolitalnej z przystankiem oraz ulica tzw. Nowa Abrahama.

6. Struktura własności gruntów

Objęte planem grunty w większości stanowią własność Gminy Miasta Gdańsk (7,31ha tj. 92%). Własnością prywatną lub w użytkowaniu wieczystym są działki wydzielone po obrysie budynków wielorodzinnych przy ul. Podkarpackiej oraz garaże po wschodniej stronie ul. Podkarpackiej. Własnością prywatną są również działki, na których znajduje się zabudowa szeregowa przy ul. Góralskiej, a także teren zajmowany przez Główny Punkt Zasilania.

7. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Większość obszaru opracowania charakteryzuje się łagodnym ukształtowaniem i stosunkowo płaską rzeźbą terenu. Znaczniejsze spadki pojawiają się w północnej części terenu.

Cały obszar opracowania znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i od północy graniczy z terenami leśnymi, objętymi Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie.

Teren położony na zachód od ulicy Podkarpackiej zajmują pięciokondygnacyjne budynki wielorodzinne, budynek usługowy mieszczący bibliotekę i pocztę, a także garaże boksowe. Bliżej 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 budynkach (zlokalizowanych na terenie, w odniesieniu do którego obowiązujący plan wskazuje funkcję produkcyjno-składową) znajduje się również szkoła społeczna „Niedźwiednik”.

Pomiędzy ulicą Podkarpacką a nasypem kolei występuje niedawno zrealizowany budynek Głównego Punktu Zasilania, a także garaże boksowe. Teren ten w znacznym stopniu pokryty jest zielenią ruderalną.

Charakter tej części Niedźwiednika dosyć mocno zmienia się w związku z realizacją Pomorskiej Kolei Metropolitalnej oraz przystanku „Niedźwiednik”, który będzie zlokalizowany we wschodniej części obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym.

8. Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Przyjęte rozwiązania przestrzenne zakładają intensyfikację zabudowy na terenie pomiędzy ulicą Słowackiego i Podkarpacką oraz rozwój infrastruktury komunikacyjnej, w stopniu niezbędnym do obsłużenia tego obszaru, z uwzględnieniem przyszłych inwestycji publicznych: Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, ulicy tzw. Nowej Abrahama i trasy tramwajowej.

Wysokość maksymalna budynków została przyjęta w taki sposób, żeby wpisać się w istniejącą zabudowę, a także realizować cel przystąpienia do planu miejscowego, jakim jest intensyfikacja parametrów urbanistycznych w rejonie przystanku PKM. W wyniku tego założenia zaproponowano stopniowanie wysokości od 10m dla zabudowy szeregowej mieszkaniowo-usługowej (008-M/U31) przez 18 i 19 m dla budynków mieszkaniowych i usługowych w terenach 001-M/U31, 005-M/U32 i 006-MW24, osiągając wysokość 22m w rejonie ulic Słowackiego i Nowej Abrahama (tereny 002-U33 i 004-M/U32). Ponadto w terenie 004-M/U32 dopuszcza się realizację dwóch budynków o maksymalnej powierzchni 600m² i wysokości 40m – dominant kompozycyjnych, które poprzez umiejscowienie na osiach widokowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych staną się akcentem przestrzennym nowej części Niedźwiednika, a z drugiej strony podkreślą znaczenie kompozycyjne oraz prestiż ustalonej w planie przestrzeni publicznej.

Publiczny i reprezentacyjny charakter przestrzeni wspólnej zapewniają szczegółowe zapisy planu: linie zabudowy (nieprzekraczalne i obligatoryjne), przebieg pierzei eksponowanych, wymóg lokalizacji frontów usługowych od strony przestrzeni publicznej, wytyczenie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej.

Obligatoryjne linie zabudowy wymuszają wykształcenie pierzei wzdłuż ul. Słowackiego i planowanej ul. Nowej Abrahama, wyznaczają otwarcie urbanistyczne na wejściu w przestrzeń publiczną, określają przebieg przestrzeni publicznej i jej odpowiednią szerokość. W rezultacie nowa zabudowa od strony ważnych, eksponowanych miejsc publicznych będzie realizowana ściśle wg założeń kompozycyjno-urbanistycznych, a w pozostałych częściach terenu pozostawiona zostaje większa swoboda inwestycyjna.

W planie wskazano także elementy cenne przyrodniczo takie jak: tereny zieleni urządzonej; zieleń do zachowania i wprowadzenia; szpalery zieleni wysokiej a także drzewa do zachowania. Zieleń wskazana do zachowania i wprowadzenia w terenie 001-M/U31 została włączona do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. Plan ustala również wymóg realizacji przydomowej zieleni rekreacyjnej, co będzie zabezpieczać realizację zielonych terenów rekreacyjnych dla nowych mieszkańców.

9. Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Układ komunikacyjny, poza istniejącą ulicą Podkarpacką oraz wskazaną w Studium ulicą tzw. Nową Abrahama, uzupełnia projektowana ulica lokalna 010-KD81, obsługująca nowe tereny inwestycyjne, a także teren parkingu 011-KS, dla którego w ramach zagospodarowania tymczasowego dopuszczono realizację ulicy publicznej, łączącej ulicę lokalną 010-KD81 z ulicą Słowackiego, która może funkcjonować do czasu realizacji ulicy tzw. Nowej Abrahama.

Teren zarezerwowany pod Pomorską Kolej Metropolitalną (szlak kolejowy i przystanek) oraz pod tzw. Nową Abrahama i trasę tramwajową, wyznaczono jako jedną strefę mieszaną (012-KK98/KD83/KZ95), bez wskazywania konkretnych dyspozycji co do wielkości poszczególnych rezerw. Dokładny przebieg i rzędne ulicy tzw. Nowej Abrahama nie są jeszcze przesądzone (rozpatrywane są różne rozwiązania wariantowe), dlatego na tym etapie nie determinowano konkretnych rozwiązań technicznych, szczególnie w korelacji pomiędzy PKM a tzw. Nową Abrahama.

Istniejące sieci wodociągowo-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Przez obszar planu przebiega istniejąca linia kablowa wysokiego napięcia 110kV. Projektowana jest także linia kablowa wysokiego napięcia 110kV, wychodząca z GPZ-u „Brętowo” w kierunku GPZ „Leżno”.

Teren położony jest w zlewni potoku Strzyża. Z uwagi na przeciążenie tego potoku, w kartach terenu zapisano rygor ograniczenia odpływu wód opadowych do wielkości jak w stanie istniejącym zainwestowania w obrębie obszaru planu.

10. Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

Najistotniejsze zmiany w środowisku przyrodniczym w granicach planu, a także w jego sąsiedztwie, związane są z trwającymi pracami ziemno-budowlanymi przy realizacji Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Prognozuje się, iż w wyniku zakończenia powyższej inwestycji powstanie nowa jakość środowiska, zwłaszcza na terenach położonych w sąsiedztwie nasypu tzw. kolei kokoszkowskiej, na których obecnie dominuje zabudowa usługowa o niskich walorach architektonicznych oraz place składowe. Likwidacja zieleni występującej na nasypie przyczyniła się do likwidacji dotychczasowych siedlisk drobnej fauny. W wyniku realizacji linii kolejowej nasyp przestanie pełnić dotychczasową funkcję ciągu łączącego tereny kompleksów leśnych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z terenami leśnymi znajdującymi się w jego otulinie. Zmianie ulegną także warunki klimatu lokalnego – przede wszystkim nasłonecznienie i warunki wietrzne.

Plan poprzez ustalenie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej w terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, szczególnie w części już zainwestowanej, jak i w terenie sąsiadującym z lasami, utrzymuje w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego charakter zabudowy miejskiej.

Ponadto plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie w terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej. Teren o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, graniczący z lasem otuliny TPK i charakteryzujący się bogatym ukształtowaniem, został włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Zostały także ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, zapewniające minimalne lub zalecane odległości zabudowy od terenów leśnych.

Na przeważającej części obszaru objętego granicami opracowania natężenie hałasu kształtuje się poniżej 64 dB. W wyniku planowanego rozwoju układu komunikacyjnego prognozuje się wzrost natężenia poziomu hałasu w środowisku do około 75 dB przy krawędziach jezdni. W związku z przewidywanym pogorszeniem klimatu akustycznego ustala się w planie zapisy o dotrzymaniu standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju zabudowy oraz o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej dla nowej zabudowy.

11. Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią rekompensaty z tytułu ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 36 ust. 1, 2).

Korekta strefy zieleni urządzonej (007-ZP62) i stref komunikacyjnych (012-KK98/KD83/KZ95, 009-KD81, 003-KD81) skutkuje spadkiem wartości nieruchomości gminnych (obr. 28, dz. nr: 36/2, 37/2, 75/93, 75/95, 75/100) o powierzchni 0,35 ha, które w ustaleniach obowiązujących mpzp Brętowo-Niedźwiednik i mpzp Słowackiego – odcinek dolny były przeznaczone na funkcje komercyjne (strefy: 014-32, 015-31, 018-41).

Z kolei 0,63 ha stanowią grunty gminne (obr. 28, dz. nr: 8/1, 33/1, 75/100, 80/4), uwolnione z rezerwacji celu publicznego (strefy: 016-62, 017-52, 062-83, 028-81), które przeznaczono na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej (001-M/U31, 004-M/U32) i zabudowy usługowej (002-U33).

Zmiana funkcji celu publicznego na funkcje komercyjne oraz wzrost parametrów urbanistycznych (w stosunku do ustaleń ww. obowiązujących planów miejscowych) skutkuje wzrostem wartości nieruchomości położonych w strefach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (001-M/U31, 004-M/U32, 005-M/U32) i zabudowy usługowej (002-U33), o łącznej powierzchni 3,346 ha, dla których ustalono 30% opłatę planistyczną. Są to grunty własności prywatnej (0,1033 ha) i gminy Gdańsk (3,2427 ha).

12. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla większości 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 (...) Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (SUIKZP m Gdańska, s. 6). Ustalone w planie przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium. Ponadto ustalone w planie funkcje terenów w znacznym stopniu odwzorowują stan istniejący.

Studium „dopuszcza (również) odbudowę tzw. kolei kokoszkowskiej z koniecznymi w takim przypadku zmianami w planowanym układzie drogowym i tramwajowym” (SUIKZP m Gdańska, s. 113). W związku z tym w ramach procedowanego mpzp określono teren niezbędny dla realizacji Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, jak również dla tzw. Nowej Abrahama i trasy tramwajowej.

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 w sąsiedztwie lasu (teren charakteryzujący się występowaniem znacznych spadków terenu).

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

13. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony ze wszystkimi instytucjami przewidzianymi w procedurze.

Projekt planu negatywnie zaopiniowała Rada Dzielnicy Brętowo (głównie ze względu na wysokość maksymalną ustaloną w terenie między ul. Słowackiego i Podkarpacką wyższą o 1 kondygnację od istniejących budynków wielorodzinnych a także dlatego, że istniejące garaże boksowe nie zostały usankcjonowane w planie)

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 01.09.2014 do 30.09.2014. 25.09.2014 o godzinie 17 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ustawowym terminie – t.j. do 14. października 2014 r. - do projektu planu wpłynęły cztery pisma zawierające 23 uwagi, które nie zostały uwzględnione. Sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

Zespół autorski.

Główny projektant	-	mgr inż. arch. Edyta Damszel – Turek upr. nr POIU G-145/2002
Projektant prowadzący	-	mgr inż. arch. Artur Budziak
Prognoza finansowa	-	mgr Małgorzata Antoń
Ochrona Środowiska	-	mgr Ewa Mączka
Infrastruktura techniczna	-	mgr inż. Anna Kucharska
Komunikacja	-	mgr inż. Jakub Doniec
Generalny Projektant – Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska	-	mgr inż. arch. Marek Piskorski