



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 22 grudnia 2016 r.

Poz. 4604

### UCHWAŁA NR XXXI/852/16 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 24 listopada 2016 r.

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

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

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

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) miejsce postojowe dla rowerów – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a. wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b. sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamkniętym.
- 6) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
- 7) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 8) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 9) nośnik reklamy – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 10) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 11) słup ogłoszeniowo – reklamowy – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 12) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 13) powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

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

1. Zabudowa mieszkaniowa:

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

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

a. brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b. mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c. dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

**U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna z wyłączeniem:

a) stacji paliw,

b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

**M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa.**

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

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0

	gospodarczą			
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
8a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 3	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5	min. 3 szkoły
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	min. 6
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie	Min. 1,5 lub	min. 4 lub
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
20.	Szpitalne, kliniki	1 łóżko	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
21.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	min. 1
22.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	Min. 2	0
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 4	min. 2
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	min. 1

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

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

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

4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
----	-----	---

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

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

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

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

#### § 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

##### 1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną 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 m<sup>2</sup>:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
D i niższe	50
L	70
Z	80
G	120
GP	130

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

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

##### 3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:
  - a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
  - b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
  - c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane.
- 2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;
- 3) na wiatkach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji.

#### § 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

##### 1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków technicznych,
- d) budowli i obiektów inżynierskich,
- e) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
- f) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,
- g) ogrodzeń placów budowy.

##### 2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów

- 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie).
- 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6.
- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze.
- 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę.
- 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

##### 3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych

Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

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

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

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

**1. Numer terenu:** 001

**2. Powierzchnia terenu:** 0,19 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Ateny (poza granicą planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :** nie dotyczy.

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

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

**15. Stawka procentowa:** 30%.

**16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 2) zaleca się stosowanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w zbiornikach szczelnych w celu dalszego ich wykorzystania.

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

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



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

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

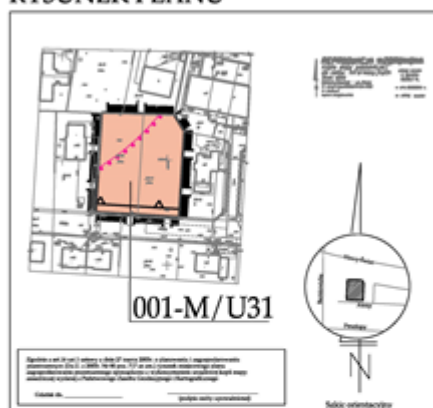
Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/852/16  
 Rady Miasta Gdańska  
 z dnia 24 listopada 2016 r.

**RYSunEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

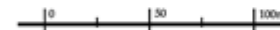
**2148**  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**BARNIEWICE REJON ULICY ATENY W MIEŚCIE GDAŃSKU**  
**RYSunEK PLANU** SKALA 1:1000



**OZNACZENIA**  
**USTALENIA PLANU**

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

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



WYKYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA" Z OZNACZENIĄ GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**WYKYS Z LEGENDY STUDIUM**  
 PRZYWIĘZSIANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - DOMINUJĄCE:

- WOJEWÓDZKI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRZEKŁADOWA USŁUGOWA

LEGENDY OBSZARU MIASTA W TYM KOMUNIKACJI (ZAJĄC INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ)

**LEGENDYNA GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ**  
 PLANOWANE

- WYKAZ OBLICZENIOWY PRZEKROJÓW, WYKAZ OBLICZENIOWY PRZEKROJÓW, WYKAZ OBLICZENIOWY PRZEKROJÓW, WYKAZ OBLICZENIOWY PRZEKROJÓW

**FORMY OCHRONY**  
 PRZYRODY

- GRANICA OBLASU PRZYRODOCHRONNEGO
- OBLAS NIEZABUDOWANY
- TERENY AKTYWNEJ REKREACJI

- GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICE MIASTA GDAŃSKA - GRANICE STUDIUM
- GRANICE REPERFORU URBANISTYCZNEGO
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- KOMUNIKACJA
- ULICE ZBIORCZE
- WYMIANY ULIC LOKALNE
- STREFY TRAMAJOWE
- SIKI

MIĘDZYGOSPODARSTWA W GDAŃSKU			
ZESPÓŁ AUTORYTÓW			
Opis zadania	Imię i nazwisko	Podpis	
Projekt planu zagospodarowania przestrzennego	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Projekt planu zagospodarowania przestrzennego	mgr inż. Miłogost Matusz		
	mgr inż. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/01	mgr inż. Miłogost Matusz		
Plan 2D/02	mgr inż. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/03	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/04	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/05	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/06	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/07	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/08	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/09	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/10	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/11	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/12	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/13	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/14	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/15	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/16	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/17	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/18	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		
Plan 2D/19	mgr inż. arch. Miłogost Matusz		
Plan 2D/20	mgr inż. arch. Ryszard Łopatek		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/852/16  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 24 listopada 2016 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

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

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

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

W ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

I. Pan Przemysław Werc, Gdańsk – pisma z dnia 6.04.2016 r., który:

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

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

### **Uzasadnienie:**

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

Wprowadzenie uściślającego zapisu do projektu planu w karcie terenu

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

Obawy składającego uwagę o niewłaściwe zabezpieczenie interesu miasta poprzez niewybudowanie domu opieki nad osobami starszymi są nieuzasadnione w świetle trwającej realizacji obiektu o takiej funkcji (pozwolenie na budowę z 2015 roku, dotyczące budowy budynku usługowego „Dom opieki nad osobami starszymi” wraz z instalacjami (...) zjazdu publicznego i

utwardzeniem fragmentu jezdni ulicy Ateny na terenie nieruchomości w Gdańsku przy ulicy Ateny, działki nr: 30/14, 30/15, 30/26 obręb 2).

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

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

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

#### **Uzasadnienie:**

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

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

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

#### **Uzasadnienie:**

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

**II. Państwo:** Jacek Chybicki, Marzena Witkowska, Jolanta Szwabe, Wojciech Szwabe, Anna Szwabe, Tomasz Szwabe, Marta Chełmińska, Stefan Szwabe, Krystyna Szwabe, Zbigniew Owsiany, Alicja Lach-Owsiany, Tomasz Mazur, Konrad Chełmiński, Gdańsk – pismo z dnia 25.04.2016 r. (wpłynęło 02.05.2016 r.), którzy:

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

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

#### **Uzasadnienie:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice rejon ulicy Ateny w mieście Gdańsku został zmieniony w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Barniewice Północno-Zachodnie w mieście Gdańsku z 1999 roku poprzez zwiększenie dwóch parametrów zabudowy na działkach 30/15 i 30/14 obręb 2 stanowiących własność prywatną. Projekt przewiduje zwiększenie wielkości powierzchni

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

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

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

#### **Uzasadnienie:**

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

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/852/16

Rady Miasta Gdańska

z dnia 24 listopada 2016 r.

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

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