

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0264) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 9,4 ha, ograniczony od wschodu terenami PKP/SKM, od zachodu aleją Grunwaldzką od południa pasem drogowym planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama od północy granicą kompleksu biurowo-usługowego Alchemia, jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

- 5) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,
 - f) pierzejową ciągłą,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, bądź innych dedykowanych rowerystom urządzeń technicznych, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku.

Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, 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;
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

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

1. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa: **P/U41 zabudowa produkcyjno-usługowa.** Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz / lub usług, z wyłączeniem:

- a) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) składowania odpadów,
- c) magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- d) składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych),
- e) obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
- f) obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
- g) szpitali i domów opieki społecznej,
- h) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
- 2) **KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone;**
- 3) **KK91 szlaki i bocznicę kolejowe;**

3. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 2 pkt 2, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania
			rowerów
			obszar całego miasta
1	2	3	7
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	min. 0,1

6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	min. 0,1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	5 uczestników	min 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 5, ale nie mniej niż 20 ogółem
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ² w budynkach wielokondygnacyjnych	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 2, ale nie mniej niż 20 ogółem
11.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 6
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 1
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 1
16.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	min. 3
17.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 2
18.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 4
19.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 2
20.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	min. 2
21.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 10
22.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 8
23.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	min. 8
24.	Centra wystawienniczo - targowe	1000 m ² pow. użytkowej	min. 8
25.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 4 lub min. 6
26.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	min. 0,1
27.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Śródmieście, Oliwa, Wrzeszcz	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 20
28.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 1
29.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 0,2
30.	Stacje bezobsługowe	-	0
31.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	min. 1
32.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 2
33.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	0
34.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	min. 2
35.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	min. 4
36.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 1

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc 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 przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

§ 6. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

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

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0264

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 6,40 ha.

3. Przeznaczenie terenu: P/U41 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, lokali prowadzących działalność jako tzw. szpitale 1 dnia.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jeżeli ich łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 22000 m²;

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12, 18.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 002-KD80, Al. Grunwaldzkiej (003-KD83) i tzw. ulicy „Nowej Abrahama” (poza granicami planu) oraz wzdłuż istniejącego szpaleru drzew przy Al. Grunwaldzkiej w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 70 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,7, maksymalna: 11,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 10,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 10 m, maksymalna: 55m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 84 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne: minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych na działce budowlanej objętej inwestycją: 2, nie dotyczy stacji paliw.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ulicy dojazdowej 002-KD80,
 - b) od Al. Grunwaldzkiej (003-KD83) poprzez zjazd – jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla samochodów osobowych: nie więcej niż jedno miejsce do parkowania na 20 m² powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3, 4, 5, 6 uchwały,
- b) dla rowerów: zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18 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, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację, dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 2) w lokalach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) pierzeje eksponowane wzdłuż: ulicy 002-KD80, Al. Grunwaldzkiej, tzw. ulicy „Nowej Abrahama” (poza granicami planu) oraz linii kolejowej PKM/SKM – jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.,
 - b) w pierzejach eksponowanych wzdłuż Al. Grunwaldzkiej wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu P/U41).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (od strony wschodniej) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od – Al. Grunwaldzkiej i linii kolejowej;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, przyległych do ulicy dojazdowej (teren 002-KD80), Al. Grunwaldzkiej (teren 003-KD83) oraz projektowanej ulicy tzw. "Nowej Abrahama" (poza południowo-wschodnią granicą planu), z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,65;
- 3) podziały geodezyjne powinny uwzględniać ograniczenia w dostępie od Al. Grunwaldzkiej (003-KD83), o których mowa w ust. 9 pkt 1 lit.b;

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

- 1) istniejący kanał sanitarny o średnicy 500 mm – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,
 - c) drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;
- 5) zaleca się od strony głównych ciągów pieszych kształtowanie bryły budynków o wysokości powyżej 40 m, w sposób niwelujący zjawisko nadmiernego zwiększenia prędkości przepływu powietrza poprzez stosowanie uskoków, wysuniętej stopy lub innych środków.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0264

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,44 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 – teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5 m do 15 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych (po wschodniej stronie): bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się, z zastrzeżeniem § 10 ust.14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowania z Al. Grunwaldzką (003-KD83).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu KD80).

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zielen: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój jednojezdniowy z jednym pasem ruchu.

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

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLİWA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0264

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 2,30 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD83 – teren ulicy głównej – odcinek Al. Grunwaldzkiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 37 m do 63 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa, chodniki, z zastrzeżeniem ust.14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) poprzez skrzyżowanie z ul. Bażyńskiego i Kołobrzeską (poza granicami planu);
- 2) poprzez skrzyżowanie z planowaną ul. tzw. Nową Abrahama (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu KD83).

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

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust.3;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się częściową realizację chodnika (po stronie wschodniej) w pasie ulicy dojazdowej 002-KD80.

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

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – KK91/P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0264

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,11 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KK91/P/U41 – teren funkcji mieszanych: szlaków i bocznic kolejowych oraz zabudowy produkcyjno-usługowej zawierający szlaki i bocznic kolejowe KK91, o których mowa § 3 ust. 2 pkt 3 i zabudowę produkcyjno-usługową P/U41, o której mowa § 3 ust. 1.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady o których mowa w ust. 9 pkt 1 i 2 i ust. 11.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogową:

a) od ulicy dojazdowej (002-KD80) przez tereny przyległe,

b) od Al. Grunwaldzkiej (003-KD83) poprzez zjazd – jak na rysunku planu, przez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0 %.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady o których mowa w ust.11.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach terenów zamkniętych kolejowych – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren położony w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu), zagospodarowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku realizacji infrastruktury kolejowej teren stanowi obszar kolejowy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zmianę funkcji terenu ze szlaków i bocznic kolejowych na funkcję terenu produkcyjno-usługowego, integralnie związanego z terenem przyległym nr 001-P/U41, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji budynków oraz nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od linii kolejowej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – KK91/P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0264

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KK91/P/U41 – teren funkcji mieszanych: szlaków i bocznic kolejowych oraz zabudowy produkcyjno-usługowej zawierający szlaki i bocznic kolejowe KK91, o których mowa § 3 ust.2 pkt 3 i zabudowę produkcyjno-usługową P/U41, o której mowa § 3 ust.1.

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: stosuje się zasady o których mowa w ust. 9 pkt 1,2 i ust.11.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej (002-KD80) przez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0 %.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady o których mowa w ust.11.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w granicach terenów zamkniętych kolejowych – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren położony w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu), zagospodarowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku realizacji infrastruktury kolejowej teren stanowi obszar kolejowy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zmianę funkcji terenu ze szlaków i bocznic kolejowych na funkcję terenu produkcyjno-usługowego, integralnie związanego z terenem przyległym nr 001-P/U41, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji budynków oraz nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.

19. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od linii kolejowej.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii 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).

§ 14. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – pas przykolejowy w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska nr XLI/1358/05 z dnia 25.08.2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97, poz. 2022 z 2005 roku);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – rejon ulicy Abrahama w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXV/730/04 z dnia 24.06.2004r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 106, poz. 1882 z 2004 roku).

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

UZASADNIENIE

Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku
[nr planu 0264]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/776/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0264].

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni około 9,4 ha, położony jest w jednostce urbanistycznej Oliwa Górna, ograniczony od wschodu terenami PKP/SKM, od zachodu Aleją Grunwaldzką, od południa projektowaną ulicą tzw. „Nową Abrahama”, od północy granicą kompleksu biurowo-usługowego Alchemia.

3. Cel sporządzenia planu.

- zmiana części parametrów urbanistycznych dla zabudowy i zagospodarowania terenu, będąca kontynuacją ustaleń dla kompleksu biurowo-usługowego Alchemia, sąsiadującego z obszarem objętym planem,
- umożliwienie rozwoju funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych, zapewniających miejsca pracy dla mieszkańców,
- dopuszczenie lokalizacji większej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania. Obowiązujący plan miejscowy narzuca ograniczenia liczby miejsc do parkowania dla terenów inwestycyjnych wzdłuż Alei Grunwaldzkiej, większe niż ustalone w Studium. Przeprowadzone analizy wykazały możliwość złagodzenia tego ograniczenia i zwiększenia tej liczby, co wpłynie na poprawę możliwości inwestycyjnych,
- dostosowanie układu komunikacyjnego do występujących uwarunkowań,
- dopuszczenie realizacji lokali tzw. szpitali 1 dnia, wykluczonych w obowiązującym planie.

4. Plany obowiązujące.

Objęty planem teren znajduje się w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Oliwa Górna – pas przykolejowy w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny 0227),
- 2) Oliwa Górna – rejon ulicy Abrahama w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny 0226).

W ustaleniach ww. planów miejscowych teren ten przeznaczony jest pod funkcje produkcyjno-usługowe i drogowe.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

W obszarze opracowania znajdują się obiekty magazynowo-produkcyjne zaadaptowane do funkcji handlowo-usługowych, ponadto budynki biurowe, salon samochodowy z serwisem i stacja benzynowa. W części centralnej zlokalizowana jest niezainwestowana działka ze

szpalerem drzew od strony Alei Grunwaldzkiej, a w części południowej centrum handlowe Oliwa. W części wschodniej znajdują się niewielkie fragmenty działek kolejowych, nie wykorzystywane na funkcje związane z transportem kolejowym. Projekt planu w swoich granicach obejmuje również odcinek Alei Grunwaldzkiej, o przekroju dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, z trasą rowerową i chodnikami. Na obszarze planu przeważają grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, ponadto występują grunty Skarbu Państwa, grunty własności województwa oraz grunty gminne.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (SUIKZP), w którym – co trzeba podkreślić – wyznaczono *„jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.”* (wstęp do SUIKZP str.6). Tereny objęte granicą planu, to w większości (w ustaleniach ww. Studium) obszary o dominującej funkcji usługowej, położone w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU), ponadto w granicach planu znajduje się odcinek Al. Grunwaldzkiej, jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych Gdańska, która w Studium oznaczona została jako ulica główna i w takiej klasie została ona wyznaczona w ustaleniach planu miejscowego. Wzdłuż niej i położonej poza granicami planu trasy kolejowej przebiegają wyznaczone w Studium ciągi widokowe. Obecna zabudowa nie przystaje do rangi terenu położonego wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej Gdańska w Centralnym Paśmie Usługowym. Zmiana obowiązującego planu umożliwia realizację polityki miasta zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, która zakłada lokalizację w CPU obiektów o wysokiej klasie użytkowej i architektonicznej. Będzie ona również kontynuacją przemian jakie dokonują się w tzw. „pasie przykolejowym”, w jego części północnej (poza granicami planu) wzniesiono już kompleks budynków biurowo – usługowych, realizując tym samym politykę zawartą w Studium. Ponadto w ustaleniach obowiązującego Studium wskazano obszar stacji paliw przy Al. Grunwaldzkiej jako obszar zdegradowany do rekultywacji. W okresie tworzenia Studium obszar ten był wpisany na listę terenów, na których stwierdzono przekroczenia standardów jakości gleby. Aktualnie teren ten nie figuruje w prowadzonych przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska rejestrach bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku oraz historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. W projekcie planu dokonano niezbędnego uszczegółowienia i doprecyzowania ustaleń w kontekście m.in. SUIKZP bez zmiany kierunków polityki przestrzennej miasta wytyczonej w tym dokumencie. W związku z powyższym ustalenia planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/ 431/07 z dnia 20.12.2007 roku) dotyczącym zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Parametry i warunki zabudowy dostosowane zostały do charakteru zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto ze względu na rangę i znaczenie ulic oraz trasy kolejowej w strukturze miasta w projekcie ustalono pierzeje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia elewacji oraz narzucono maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacjach parteru budynków od strony Al. Grunwaldzkiej. Wprowadzono również zapisy odnośnie infrastruktury telekomunikacyjnej, której części naziemne i nadziemne należy realizować w sposób zamaskowany.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także pozytywne zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Plan wprowadza ochronę istniejącej zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie szpaleru drzew do zachowania i uzupełnienia w terenie 001-P/U41. W obszarze planu nie występują obiekty cenne przyrodniczo podlegające ochronie w ramach przepisów odrębnych. W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od Al. Grunwaldzkiej i trasy kolejowej PKP/SKM ustalono zapisy o konieczności zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami w lokalach przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód. Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały między innymi poprzez zapisy dotyczące zapewnienia utrzymania odpowiedniego poziomu hałasu w środowisku dla danego przeznaczenia ustalonego w planie. Ustalony został także odpowiedni udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu objętego granicami planu oraz poprzez ustalenie dla całego

obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu, w tym m.in. wprowadzenie większej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych wpłynie na poprawę możliwości inwestycyjnych obszaru. Spodziewanym efektem zmiany planu będzie wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu i zmiana jego wizerunku, podobnie jak zostało to zrealizowane na północ od granicy terenu objętego planem, gdzie powstał kompleks biurowo-usługowy. Realizacja ustaleń planu umożliwi również ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu dominują grunty w użytkowaniu wieczystym. Tereny publiczne obejmują przestrzenie drogowe (Al. Grunwaldzką 003-KD83 i drogę serwisową 002-KD80), przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczące tych gruntów, realizują politykę przestrzenną miasta – w zakresie podtrzymania przeznaczenia pod te funkcje.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Dyrektorem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej.

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

Wymagania interesu publicznego zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez usankcjonowanie istniejących i planowanych terenów drogowych oraz poprzez ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb i zasad kształtowania przestrzeni publicznych w ramach ww. ciągów komunikacyjnych. Realizacja ustaleń planu przyczyni się również do wzrostu liczby miejsc pracy w tym rejonie oraz poprawy wizerunku obszaru położonego wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu, składanych przez gestorów sieci. Obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci ciepłowniczej. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych. Zapisy planu przewidują odprowadzenie ścieków bytowych do

kanalizacji sanitarnej, natomiast ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar planu znajduje się w zlewni kolektora deszczowego „Kołobrzaska”, w zapisach planu ustalono współczynniki spływu w kartach terenu jak w stanie istniejącym. Wody opadowe zgodnie z zapisami planu należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie. Przez obszar planu przechodzi istniejący kanał sanitarny o średnicy 500 mm (teren 001-P/U41). Dostępność drogowa do terenów objętych planem zapewniona jest (bez ograniczeń) od ulicy dojazdowej 002-KD80, pełniącej rolę serwisowej oraz poprzez jeden zjazd od Al. Grunwaldzkiej, która jest w klasie ulicy głównej.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Informacje te zostały również zamieszczone na stronie internetowej www.brg.gda.pl. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Ponadto do planu wpłynęły wnioski od właścicieli terenów. W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak, udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Oliwa z prośbą o przedstawienie stanowiska. Przeprowadzono również na stronie internetowej dodatkową prezentację propozycji zagospodarowania terenu, która powstała w ramach Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW). Prezentacja ta miała na celu poznanie opinii mieszkańców i różnych instytucji odnośnie zaprezentowanej koncepcji zabudowy oraz wskazanie lokalnego punktu, z którego należy wykonać wizualizacje umożliwiające dokonanie przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (MKUA) oceny wpływu planowanych obiektów wysokościowych, na krajobraz miasta. MKUA zaopiniowała przedłożony projekt planu pozytywnie. Członkowie MKUA uznali za zasadne przygotowanie przez miasto Studiów Techniczno Ekonomiczno Środowiskowych dla planowanych strategicznych ciągów komunikacyjnych między innymi ulic tzw. „Nowej Abrahama i „Drogi Czerwonej” mających wpływ na procedowany plan miejscowy, ale również na większy obszar miasta. Studia te powinny stać się materiałem do szczegółowych analiz komunikacyjnych i przestrzennych w przypadku procedowania kolejnych planów miejscowych w tym rejonie miasta.

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

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenów Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy komunikacyjne obsługi transportowej sporządzone dla terenu po obu stronach Alei Grunwaldzkiej od skrzyżowania ul. Abrahama do ul. Kołobrzeskiej, wykazały możliwość zwiększenia całkowitej liczby miejsc postojowych w pasie pomiędzy Aleją Grunwaldzką a torami kolejowymi. Pozwoliło to na wprowadzenie większej liczby miejsc do parkowania i poprawę możliwości inwestycyjnych dla obszaru objętego projektem planu. Spodziewanym efektem zmiany planu jest wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu i zmiana jego wizerunku. Weryfikacji uległ również układ drogowy – wydzielono na fragmencie ulicę dojazdową 002-KD80, pełniącą rolę ulicy serwisowej dla przyległych terenów inwestycyjnych. Zachowano w ustaleniach planu przeznaczenie pod istniejącą Al. Grunwaldzką – w ramach pasa drogowego – wyposażoną w chodniki i trasę rowerową. Plan w miarę możliwości, uwzględnia również wnioski właścicieli gruntów pozwalając na realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

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

Teren planu miejscowego jest doskonale skomunikowany środkami komunikacji zbiorowej. Znajduje się on w zasięgu dogodnego dojścia pieszego od przystanków SKM (przystanek Przymorze – Uniwersytet) i PKM (przystanek Strzyża) oraz przystanków tramwajowych w ulicy Wita Stwosza i autobusowych w Al. Grunwaldzkiej. Jest to zatem obszar świetnie obsłużony publicznym transportem zbiorowym – dlatego plan uwzględniając te walory, daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez realizację nowej intensywnej zabudowy o charakterze zabudowy śródmiejskiej, wzmacniającej funkcje ogólnomiejskie Centralnego Pasma Usługowego. Takie usytuowanie w strukturze miasta umożliwi również w przyszłości w miarę powstawania kolejnych obiektów i wzrostu liczby ich użytkowników, rozwój komunikacji zbiorowej (poprzez zwiększanie częstotliwości połączeń) i sprawną obsługę tego rejonu miasta.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W pasach ulicznych zostały ustalone chodniki, a w Al. Grunwaldzkiej trasa rowerowa. Ustalono również wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów, koniecznych do zrealizowania dla nowej zabudowy.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4).

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury usługowej jednostki urbanistycznej Oliwy Górnej, jest to fragment Centralnego Pasma Usługowego (CPU), w którym lokalizacja obiektów wysokościowych jest pożądana w celu wzmocnienia funkcji ogólnomiejskich. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom projektu planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny analizowanego obszaru i przyczyni się do podniesienia atrakcyjności tego rejonu.

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

Plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010 - 2013” oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. „Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych”. Kolejność przystąpienia do nowych planów:

„1) plany realizujące interes publiczny w sposób bezpośredni (np. ustalanie rezerw terenów na inwestycje celu publicznego);

2) plany realizujące interes publiczny (np. nowe miejsca pracy, ważne usługi dla mieszkańców, wpływy podatkowe, prestiż miasta) za pośrednictwem inwestorów prywatnych;

3) plany realizujące interes komercyjny, prywatny, jednak w pewnych koncentracjach, gdzie w ramach jednej procedury planistycznej można uwzględnić kilka celów (zasadnych wniosków)”. Przedmiotowy plan realizuje wszystkie ww. punkty dotyczące kolejności podejmowania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. Realizacja ustaleń wiąże się z koniecznością wykupu przez Gminę Miasta Gdańska ok. 0,44 ha gruntów tj.: 7 m² gruntów będących własnością Skarbu Państwa, 0,3 ha gruntów Województwa Pomorskiego oraz 0,14 ha gruntów Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym spółek prawa handlowego i osób fizycznych.

Art. 36 ust. 3 będzie miał zastosowanie w przypadku ok. 19 m² gruntów Województwa Pomorskiego, 7 m² gruntów Skarbu Państwa oraz ok. 0,08 ha gruntów Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym spółek prawa handlowego i osób fizycznych, jeśli dotychczasowi właściciele nie skorzystają z przysługujących im roszczeń z tytułu art. 36 ustęp 1. i 2.

Dla całego obszaru planu (9,37 ha, w tym ok. 6,65 ha gruntów w użytkowaniu wieczystych osób fizycznych i spółek prawa handlowego) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Gmina poniesie koszty związane z realizacją projektowanej ulicy dojazdowej o długości około 220 m. Inwestycja może być współfinansowana ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z zwiększonych wpływów z opłat i podatków wynikających z realizacji nowej zabudowy produkcyjno - usługowej, w szczególności podatku od nieruchomości.

17. Obszar przewidywanych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w związku z realizacją wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (art. 15 ust. 2a).

W granicach planu na terenie 001-P/U41 istnieje możliwość zlokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 22,0 tys. m². Należy podkreślić, iż w granicach planu funkcjonuje obecnie już obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży 16,5 tys. m², wprowadzone ograniczenie pozwala zatem na zlokalizowanie jeszcze tylko 5,5 tys. m² powierzchni sprzedaży. Powstanie kolejnych 5,5 tys. m² powierzchni sprzedaży w formie WOHu w ramach Centralnego Pasma Usługowego (CPU) nie wpłynie na jego strukturę. Jest tu mało handlu drobnego, WOHy są zaś mocno sprofilowane (np. artykuły remontowo-budowlane). Pojawienie się odmiennej oferty w ramach nowoczesnej i atrakcyjnej formy, może uatrakcyjnić ofertę usług w ramach CPU. Dopuszczona ustaleniami planu wielkość powierzchni sprzedaży jest podtrzymaniem wielkości ustalonej w planie obowiązującym z roku 2005. Podtrzymanie istniejącej rezerwy pod WOH nie spowoduje zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w odniesieniu do planów obowiązujących, niezbędne elementy (zwłaszcza w zakresie obsługi transportowej) są istniejące lub zaprojektowane i ustalenia planu honorują te ustalenia. W obowiązującym planie w dostatecznym stopniu uwzględniono ewentualne skutki wynikające z lokalizacji WOHa, w tym na układzie komunikacyjnym. W ustaleniach planu Al. Grunwaldzka (teren 003-KD83) jest w klasie ulicy głównej o przekroju dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, wydzielono również pas drogowy pod ulicę dojazdową (teren 002-KD80) pełniącą rolę ulicy serwisowej dla przylegających do niej terenów inwestycyjnych. Rozwiązania te zaspokoją potrzeby drogowe przyszłego obiektu WOH, jak i innych obiektów, które powstaną w tym rejonie. Projekt planu w swoich granicach zawarł zatem obszary zgodnie z art.15 ust.2a, na których powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej związane z realizacją obiektu WOH. Udział dopuszczonej w planie nowej powierzchni handlowej (5,5 tys. m²) w stosunku do możliwości inwestycyjnych terenu objętego planem powoduje, że funkcja ta będzie stanowić uzupełnienie zdecydowanej dominującej funkcji produkcyjno-usługowej (w tym biurowej), która będzie możliwa do zrealizowania na terenie objętym granicami planu.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. W zapisach planu, w karcie terenu 001-P/U41 usunięto zapisy o możliwości realizacji lokali służących dziennej opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 i w wieku przedszkolnym, pozostawiając możliwość realizacji lokali prowadzących działalność jako tzw. szpitale 1 dnia. Zmiany te wynikają z uwzględnienia uwag zawartych w opiniach Pomorskiego Państwowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz ze stanowiska Rady Dzielnicy Oliwa. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.01.2018 roku do 31.01.2018 roku.

Podczas wyłożenia na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura), w dniu 18.01.2018 roku o godzinie 17.00 przybyło w sumieosób. W ustawowym terminie, tj. do dnia

..... do projektu planu wniesiono uwag, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 uchwały.

2. Podstawa uchwalenia.

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Edyta Damszel – Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Dorota Kucharczak

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Łukasz Szynaka

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Anna Gralewska

mgr inż. arch. Tomasz Sojak

mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

mgr inż. arch. Ewa Herasimowicz

mgr inż. arch. Ewa Bożejko

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:

Krzysztof Krzemiński

.....

Zaakceptował:

Edyta Damszel -Turek

.....

Zatwierdził:

Wiesław Bielawski

.....