



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21 lutego 2017 r.

Poz. 690

UCHWAŁA NR XXXIII/901/17 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 12 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej 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) 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 Oliwa Górna w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0261) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 5,5 ha, ograniczony: od północy północną granicą ulicy Kołobrzeskiej, od zachodu zachodnią granicą Alei Grunwaldzkiej, od południa północną granicą działki nr 296/3 (obr. 14), od wschodu linią kolejową PKP/SKM.

§ 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 odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, 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 wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe 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) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- wolnostojąca
- bliźniacza
- szeregowa i łańcuchowa
- grupowa (dywanowa, tarasowa)
- pierzejowa
- pierzejowa ciągła
- zwarta zabudowa śródmiejska

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

6) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni bądź innych dedykowanych roweryzom 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 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). Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.

7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

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.

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

1. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa:

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

a) z wyłączeniem:

- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- składowania odpadów
- magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych
- składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,

– 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,

– obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,

b) dopuszcza się:

– mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą

– budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone do okresowego pobytu ludzi

– ekspozycje, np. pojazdów, na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży;

2. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) **KD82 ulice zbiorcze;**

3) **KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone;**

4) **KK91 szlaki i bocznicę kolejowe;**

3. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 2 pkt. 1-3 dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

§ 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
			obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	max 0,9	min. 3
2.	Hotele	1 pokój	max 1	min. 0,1
3.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	max 1	min. 0,1
4.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1

5	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	max 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
6.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	max 32	min. 20
7.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ² w budynkach wielokondygnacyjnych	1000 m ² pow. sprzedaży	max 25	min 5 ale nie mniej niż 20 ogółem
8.	Targowiska	1000 m ² pow. terenu	max 25	min. 10
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	max 15	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	max 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	max 12	min. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 2
16.	Kina	100 miejsc siedzących	max 5	min. 4
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	max 15	min. 2
18.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 2
19.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 20	min. 10
20.	Muzea duże powyżej 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	max 20	min. 8
21.	Centra muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	max 20	min. 8
22.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m ² pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 20% pow.	min. 8

			użytkowej lub min. 20 m-c/ 1000 m ² pow. użytkowej	
23.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	max 1,5 lub max 4	min.4 lub min. 6
24.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	max 3	min. 3
25.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	max 1 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
26.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Śródmieście, Oliwa, Wrzeszcz	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	max 30	min. 20
27.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	max 3	min. 1
28.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	max 2	min. 0,2
29.	Stacje bezobsługowe	-	0	0
30.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	max 2	min. 1
31.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	max 5	min. 2
32.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	max 2	0
33.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	max 4	min. 2
34.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	max 7	min. 4

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.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	3%
3.	≥ 301	2%
4.	$0 \div 3$	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 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 regulacji w zakresie estetyki

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.

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). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków.
- 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków. Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 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. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

3. Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów.

- 1) Ustala się spójną kompozycję posadзки na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 007.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,76 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** P/U41 - teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jeżeli ich łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 3000 m²,
- szpitale i domy opieki społecznej z zastrzeżeniem ust. 18 pkt. 1,
- budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** usługi sportu wzdłuż ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 3.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust.7, 11;
- 2) ciąg pieszy przebiegający od Alei Grunwaldzkiej w stronę przystanku kolejowego SKM (poza obszarem planu) jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszy przebiegający od Alei Grunwaldzkiej do przystanku kolejowego SKM (poza obszarem planu).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w linii rozgraniczającej terenu od strony Al. Grunwaldzkiej - jak na rysunku planu,
 - b) w linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Kołobrzeskiej - jak na rysunku planu.
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 70%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
minimalna: 0,7, maksymalna: 11,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 10,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
minimalna: 10 m, maksymalna 55 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 83 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;
- 8) kształt dachu: płaski.

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:
 - a) od ul. Kołobrzeskiej (003-KD82) poprzez jeden zjazd z jezdni południowej,
 - b) od Al. Grunwaldzkiej (002-KD83) poprzez zjazd jak na rysunku planu,
 - c) od ulicy dojazdowej (004-KD80);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) maksymalna liczba miejsc postojowych ogółem do realizacji na terenie - 1400,
 - c) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) minimalnie 100 miejsc postojowych do realizacji na terenie na zewnątrz budynków, nie dalej niż 25 m od wejść;
- 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: w lokalach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) pierzeje eksponowane wzdłuż Al. Grunwaldzkiej i ul. Kołobrzeskiej oraz linii kolejowej PKP/SKM jak na rysunku planu:
 - a) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp,
 - b) w pierzejach eksponowanych wzdłuż Al. Grunwaldzkiej i ul. Kołobrzeskiej wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2 oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 3:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) inne: posadzka zgodnie z § 6 ust. 3.

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 planu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz lokale prowadzące działalność leczniczą i rehabilitacyjną, w tym tzw. szpitale 1 dnia;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem umożliwienia poprowadzenia ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,64;

- 4) część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego o którym mowa w ust. 6 pkt. 3 jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się lokalizację usług handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury w parterach budynków wzdłuż ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) istniejący ciepłociąg 2xDN500 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 002.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,14 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 42 m do 62,5 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) poprzez skrzyżowanie z ul. Bażyńskiego (poza granicami planu) i ul. Kołobrzeską (003-KD82);
- 2) poprzez skrzyżowanie z 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 i 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3.

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) 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:** nie dotyczy.

15. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,39 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren ulicy zbiorczej – odcinek ul. Kołobrzeskiej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 19,5 m do 57 m;
- 2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

- 1) poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką (002-KD83);
- 2) poprzez skrzyżowanie z Al. Rzeczypospolitej (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 i 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3.

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) zieleń: 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:** część terenu planu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 004.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,08 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren ulicy dojazdowej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 14,5 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką (002-KD83 i 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 i 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3.

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) zieleń: 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:** nie dotyczy.

15. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – KK91 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 005.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,003 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KK91 - teren szlaków i bocznic kolejowych.

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.7.

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

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Kołobrzeskiej (003-KD82);
- 2) parkingi: wyklucza 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:** stosuje się zasady ogólne.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7.

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) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

19. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – KK91/P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 006.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,03 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 w § 3 ust.2 pkt 4 i zabudowę produkcyjno-usługową P/U41, o której mowa w § 3 ust.1, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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. 7.

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

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

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:
 - a) od ul. Kołobrzeskiej (003-KD82) poprzez jeden zjazd z jezdni południowej, poprzez teren 001-P/U41,
 - b) od Al. Grunwaldzkiej poprzez jeden zjazd jak na rysunku planu, poprzez teren 001-P/U41,
 - c) od ulicy dojazdowej (004-KD80) poprzez teren 001-P/U41.
- 2) parkingi: 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:** stosuje się zasady ogólne.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;

2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3 - w przypadku przeznaczenia terenu na zabudowę produkcyjno-usługową 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) teren położony w granicach terenów zamkniętych kolejowych - obowiązują przepisy odrębne z zastrzeżeniem ust. 18 pkt.1;

2) 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 zabudowy.

19. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 – KK91/P/U41 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0261

1. **Numer terenu:** 007.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,10 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 w § 3 ust.2 pkt 4 i zabudowę produkcyjno-usługową P/U41, o której mowa w § 3 ust.1, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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

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

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

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust.7;

2) ciąg pieszy przebiegający od strony Alei Grunwaldzkiej poprzez teren 001-P/U41 w stronę przystanku kolejowego SKM (poza obszarem planu) jak na rysunku planu.

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

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

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

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;

6) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: dowolne;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy.

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:
 - a) od ul. Kołobrzesckiej (003-KD82) poprzez jeden zjazd z jezdni południowej, poprzez teren 001-P/U41,
 - b) od Al. Grunwaldzkiej poprzez jeden zjazd jak na rysunku planu, poprzez teren 001-P/U41,
 - c) od ulicy dojazdowej (004-KD80) poprzez teren 001-P/U41.
- 2) parkingi: 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:- stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 ust. 3 - w przypadku przeznaczenia terenu na zabudowę produkcyjno-usługową P/U41.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) inne: posadzka zgodnie z § 6.

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: 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 zabudowy.

19. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** obszar planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej 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);

§ 16. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna - pas przykolejowy w mieście Gdańsku, uchwała nr XLI/1358/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97 z dnia 14 października 2005 roku, poz. 2022).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

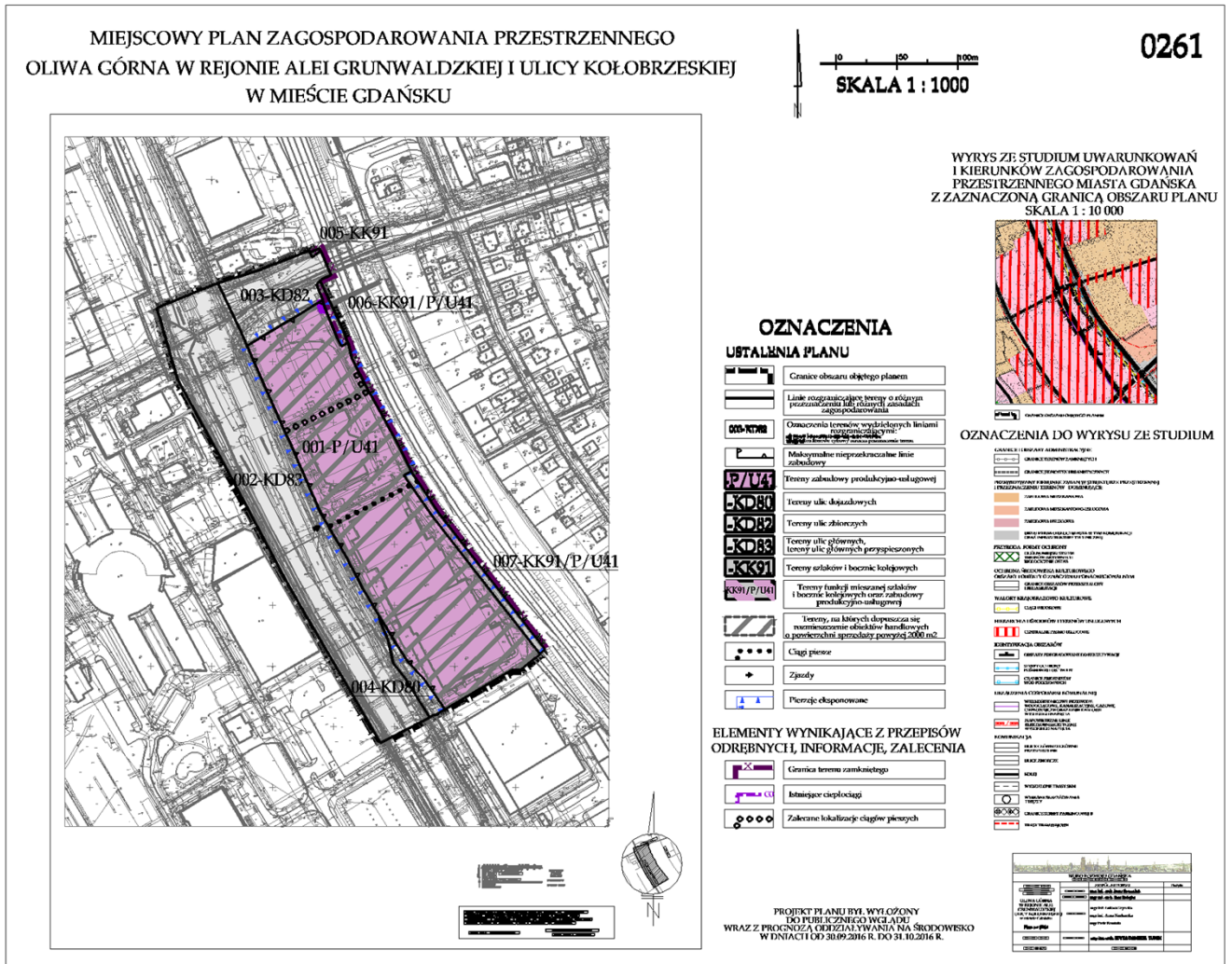
Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/901/17

Rady Miasta Gdańska

z dnia 12 stycznia 2017 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ I ULICY KOŁOBRZESKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/901/17
Rady Miasta Gdańska
z dnia 12 stycznia 2017 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ I ULICY
KOŁOBRZESKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU
Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu dwukrotnie.

W ustawowym terminie (do 12.08.2016 r.) po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 01.07.2016 r. do 29.07.2016 r. do projektu planu zostały wniesione następujące uwagi:

Treść uwag:

I. TORUS Sp. z o.o. Gdańsk

1. Paragraf 2 ust. 6 – „Miejsce postojowe dla rowerów”:

Wniosek o uzupełnienie definicji o dopuszczalną dostępność miejsc postojowych dla rowerów za pomocą windy. W istniejącym już kompleksie budynków biurowo-usługowych Alchemia faza I i II oraz w powstającym i projektowanym budynku Alchemia III i IV większość miejsc postojowych dla rowerów dostępnych jest poprzez specjalnie do tego przeznaczoną windę. Rozwiązanie takie podyktowane jest troską o bezpieczeństwo rowerzystów, ponieważ komunikacja rowerowa na rampie zjazdowej może spowodować zagrożenie kolizji rowerzysty z samochodem.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

Definicja miejsca postojowego dla rowerów określa je jako „miejsce (...) dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni”. Takie stosowanie definicji w przypadku planowanych budynków biurowych Alchemii mogłoby spowodować ograniczenie w zagospodarowaniu terenu wokół planowanej inwestycji. Rozwiązanie, które zastosowano w zrealizowanym już zespole biurowców Alchemia (osobna winda wewnątrz budynków przystosowana do przewozu rowerów) ma wiele zalet:

- a) zabezpiecza wymóg zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nieograniczony wąską rezerwą miejsca na poziomie terenu,
- b) zapewnia bezpieczny transport rowerów wewnątrz budynków, ponieważ, w przeciwieństwie do wind, pochylnie generują ruch i stwarzają niebezpieczeństwo kolizji,
- c) przechowywanie rowerów wewnątrz budynku chroni je przed czynnikami atmosferycznymi,
- d) uwolniony spod rezerwy na parkingi rowerowe teren wokół planowanych budynków może stanowić estetyczną przestrzeń, stanowiącą fragment funkcjonalnie zagospodarowanej przestrzeni miejskiej (chodniki, mała architektura, woda, zieleń i światło).

W związku z powyższym w projekcie planu skorygowano definicję miejsca postojowego dla rowerów, tak aby uwzględnione zostały szczególne uwarunkowania tej inwestycji oraz możliwa była realizacja miejsc postojowych w sposób dogodny dla rowerzystów oraz użytkowników przestrzeni publicznej wokół planowanych budynków. W projekcie planu w §2 zawierającym wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie w ust.6 ustala się „miejsce postojowe dla rowerów: miejsce (...) dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni bądź innych dedykowanych rowerzystom urządzeń technicznych, umożliwiające pozostawienie roweru (...).”

2. Paragraf 8 ust. 4 – „Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jeżeli ich łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 3 000 m²”:

Wniosek o przywrócenie zapisu z planu obowiązującego czyli łącznego ograniczenia funkcji handlowej do 25 000 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Teren nr 001-P/U41 w niniejszym projekcie planu jest fragmentem terenu nr 003-P/U41 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – pas przykolejowy (Uchwała Nr XLI/1358/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.08.2005r.; plan o numerze ewid. 0231). W planie tym na terenie nr 003-P/U41 w ust. 4 wyłączone zostały obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jeżeli ich łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 25 000 m².

Teren nr 003-P/U41, dla którego obowiązują ww. ustalenia, ma powierzchnię 9,2 ha. W południowej części tego terenu już zlokalizowano i funkcjonuje wielkopowierzchniowy obiekt handlowy o pow. sprzedaży 16 500 tys. m² (Leroy Merlin, Media Markt).

Zgodnie z ustawą do projektu planu Oliwa Górna w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku wykonano „Analizę obszaru zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej w związku z lokalizacją Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego (WOH).

Teren nr 001-P/U41 w niniejszym projekcie planu stanowi część terenu nr 003-P/U41 i ma powierzchnię 2,76 ha (co stanowi 30% powierzchni terenu nr 003). Wielkość dopuszczalnej powierzchni sprzedaży, ograniczonej ustaleniami planu obowiązującego (nr ewid. 0231), jest różnicą pomiędzy dopuszczoną planem nr 0231 powierzchnią sprzedaży a zrealizowaną już powierzchnią Leroy Merlin i Media Markt, i wynosi 8,5 tysiąca m² powierzchni sprzedaży (25000 m² – 16 500 m² = 8 500 m²).

Na terenie 001-P/U41, stanowiącym ok. 34,4% powierzchni terenu 003-P/U41 planu obowiązującego pomniejszonej o pow. zajętej przez istniejące WOH-y, proporcjonalnie do tych wartości można zrealizować ok. 34,4% z pozostałych do wykorzystania 8 500 m² powierzchni sprzedaży, tj. ok. 2 920 m².

Jednakże ww. „Analiza ...” wykazała, iż realizacja na przedmiotowym terenie powierzchni sprzedaży na poziomie 3 000 m² „nie wpłynie na strukturę ośrodka (usługowego, na obszarze którego znajduje się teren 001-P/U41 – przyp. aut.). pojawienie się odmiennej oferty w ramach nowoczesnej i atrakcyjnej formy, może uatrakcyjnić dany ośrodek, szczególnie w strefie monofunkcyjnej, tj. biurowej.

W obowiązującym planie w dostatecznym stopniu uwzględniono ewentualne skutki wynikające z lokalizacji WOHa, w tym na układzie komunikacyjnym. Granice nowego planu w zupełności wystarczą do tego, aby w nich rozstrzygnąć konsekwencje ewentualnych zmian transportowych związanych z lokalizacją WOHa.

Natomiast w zakresie przestrzeni publicznych udział ruchu pieszego i rowerowego wynikający z lokalizacji WOHa w stosunku do pozostałego ruchu, związanego z innymi funkcjami, będzie marginalny i nie wymaga rozszerzenia granic planu.”

Reasumując – ustalenie w projekcie planu jest zasadne, ponieważ uwzględnia ustalenia planu obowiązującego oraz stan istniejący na przedmiotowym terenie.

3. Paragraf 8 ust. 7 pkt. 6 lit. a – „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 80 m n.p.m.”

Wniosek o zwiększenie maksymalnego poziomu kubatury brutto budynku do 83 m n.p.m. lub uzupełnienie tego punktu o zapis: „nie dotyczy urządzeń technicznych, maszynowni dźwigów itp.”, ponieważ w budynku III etapu Alchemii rzędna na pokryciu maszynowni dźwigu pożarowego wynosi 82,96 m n.p.m.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

Wysokość zabudowy w projekcie planu określona jest dwoma parametrami: w ust. 7 pkt. 5 - wysokością zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz poprzez ustalenie maksymalnego poziomu najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku (ust. 7 pkt 6 lit. a). Pierwszy z ww. parametrów zabudowy to ustalenie

maksymalnej wysokości na 55 m z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, w którym maksymalny poziom najwyższego punktu kubatury ustalono na 80 m n.p.m.

Ustalona w projekcie planu wysokość 55 m nie budzi zastrzeżeń, bo jest zgodna z wydaną już decyzją o pozwoleniu na budowę III etapu Alchemii, natomiast kondygnacje techniczne w planowanej zabudowie będą miały większą wysokość niż w poprzednio realizowanych budynkach I i II etapu. W zabudowie Alchemia I i II dach położony nad pomieszczeniami kondygnacji technicznych znajduje się na wysokości maksymalnie ok. 54 m, a więc ok. 5 m ponad stropem najwyższej kondygnacji budynków czyli ponad wysokością ok. 49 m. W projekcie planu różnica pomiędzy tymi wysokościami została ustalona na ponad 5 m, stąd dla najwyższego na tym obszarze poziomu terenu (19 m n.p.m.) maksymalny poziom najwyższego punktu kubatury ustalono na 80 m n.p.m.

Jednak w projekcie budowlanym będącej w trakcie realizacji Alchemii III, jeden z punktów na pokryciu kubatury budynku czyli maszynownia dźwigu pożarowego ma wysokość 63,71 m czyli wysokość kubatury w tym miejscu wynosi 82,96 m n.p.m. W tej sytuacji różnica pomiędzy wysokością zabudowy wg warunków technicznych (54, 95 m) a wysokością najwyższego punktu kubatury (63,71 m) wynosi 8,76 m. Stąd wynika potrzeba korekty w projekcie planu parametru maksymalnego poziomu najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku z 80 m n.p.m. do 83 m n.p.m.

4. Paragraf 8, ustęp 9, punkt 2 lit. a – „Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” – parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją – dla samochodów osobowych:

Wniosek o zmianę zapisu w lit. a na: „dla samochodów osobowych: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w żadnym przypadku nie przekroczy 1400, bez względu na funkcję inwestycji oraz wartość wskaźnika parkingowego obliczonego zgodnie z § 5 uchwały”.

Ustalenie maksymalnej liczby miejsc postojowych w ilości 1400, poprzez odwołanie się do § 5 uchwały skutkuje ograniczeniem wielkości powierzchni zabudowy; 1400 miejsc postojowych zgodnie z §5 obsłuży 46 666 m² powierzchni biurowej, podczas gdy w czterech etapach Alchemii planowane jest łącznie ok. 101 500 m².

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym Oliwa Górna – pas przykolejowy, uchwalonym w 2005 r., obszar objęty niniejszym projektem planu znajduje się w strefie parkingowej B, określonej jako obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Jest to strefa ograniczonego parkowania, gdzie wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych określane są jako maksymalne. Ustalenie to było zgodne z wówczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w którym obszar objęty ww. planem znajdował się w strefie B.

Natomiast w obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym w 2007 r., obszar objęty niniejszym projektem planu został zakwalifikowany do strefy C nieograniczonego parkowania, w której wskaźniki parkingowe określone są jako minimalne. Jednak od czasu uchwalenia ww. Studium zagospodarowanie tego obszaru radykalnie się zmieniło. Powstaje tu prestiżowy kompleks biurowo-usługowy Alchemia, który z racji parametrów i wysokiego standardu oraz estetyki zabudowy (zgodnie z opinią WUiA, to architektura wpisuje inwestycje budowlane w kanon zabudowy śródmiejskiej), a także wielu walorów lokalizacji:

- a) w Centralnym Paśmie Usługowym,
- b) w bezpośrednim sąsiedztwie podobnego wielkością kompleksu biurowo-usługowego Olivia Business Centre, objętego strefą B w obowiązującym Studium,
- c) na styku z obszarami objętymi strefą parkingową B w Studium z 2007 r.,
- d) w obszarze rozważanym do objęcia strefą parkingową B w obecnie sporządzanym Studium,
powinien być zaliczony do intensywnej zabudowy śródmiejskiej.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w zapisach dotyczących polityki parkingowej miasta (rozdz. 15.7) daje możliwość elastycznego podejścia do wskaźników parkingowych, poprzez zapis na str. 116 tekstu Studium: „Opisana polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych. W każdym przypadku w planie zagospodarowania przestrzennego mogą być ustalone inne wymogi parkingowe, niż podane w studium, jeżeli będzie to uzasadnione ważną okolicznością lokalną”.

Zgodnie z tym zapisem oraz z powyżej wymienionymi uwarunkowaniami możliwe jest zakwalifikowanie obszaru Alchemii do zabudowy śródmiejskiej, dla której obowiązują wskaźniki parkingowe jak dla strefy B. W tej sytuacji tabela do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zamieszczona w § 5 uchwały, ustala maksymalne a nie minimalne wskaźniki dla tej inwestycji.

Ustalenie to odzwierciedla obecne tendencje w polityce parkingowej Miasta, polegające na ograniczaniu dojazdów samochodami osobowymi na rzecz transportu zbiorowego, zaś położenie kompleksu Alchemia przy głównej trasie komunikacyjnej Gdańska jaką jest Al. Grunwaldzka oraz w bezpośrednim sąsiedztwie SKM uzasadnia powyższe stanowisko.

5. Paragraf 8 ust. 9 pkt. 2 lit. c – „Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” – parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją – dla rowerów”:

Wniosek o zmniejszenie minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów o 50% i dopuszczenie lokalizacji większej ich części w garażach zamiast na terenie, np. 10% zamiast 20%.

Dla czterech etapów inwestycji Alchemia wymagane jest minimum ok. 1250 miejsc postojowych dla rowerów, z czego ok. 250 ma być zlokalizowane na zewnątrz, zgodnie z zapisami projektu planu. Jest to ogromna ilość, zwłaszcza, że w obowiązującym planie takie miejsca nie były wymagane i budynki nie są do takiej ilości przystosowane. Istnieje także trudność ze zlokalizowaniem miejsc postojowych dla rowerów na zewnątrz budynku nie dalej niż 25 m od wejścia, z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**

Uzasadnienie:

Zlokalizowanie minimum 20% wymaganych miejsc postojowych dla rowerów na zewnątrz budynków w wypadku kompleksu Alchemia jest z wielu powodów niewskazane (patrz uzasadnienie do pkt 1). Ze względu na ekspozycję terenu inwestycyjnego od Al. Grunwaldzkiej oraz lokalizacji w Centralnym Paśmie Usługowym obszar wokół planowanych budynków odgrywać będzie ważną rolę kreacji estetycznego otoczenia przyszłej zabudowy. Wymagane ustaleniami dla całego miasta parkingi rowerowe na poziomie terenu, mieszczące - w przypadku Alchemii - ok. 250 rowerów, mogłyby znacznie negatywnie wpłynąć na wygląd ulicy miejskiej w tym rejonie Gdańska. Celem ochrony wizerunku i estetyki Al. Grunwaldzkiej z poziomu osób pieszych planuje się wykorzystanie obszaru wokół przyszłych budynków pod realizację przestrzeni publicznych z ciągami pieszymi, małą architekturą i zielenią.

W kompleksie biurowo-usługowym Alchemia przeważają powierzchnie biurowe, więc miejsca postojowe dla rowerów będą wykorzystywane głównie przez pracowników biur, dla których lokalizacja parkingów na zewnątrz czy wewnątrz nie stanowi znacznej różnicy. Dla estetyki tego fragmentu miasta proponowane powyżej rozwiązanie będzie miało duże znaczenie.

Należy przy tym zaznaczyć, iż zmodyfikowano definicję miejsca postojowego dla rowerów **wyłącznie na potrzeby tego projektu planu** w związku ze szczególnymi uwarunkowaniami funkcjonalno-przestrzenno-estetycznymi tego prestiżowego miejsca.

W świetle powyższych argumentów w projekcie planu poprzez odstępstwo od ustaleń dotyczących parkingów rowerowych dla Gdańska, zmieniono definicję miejsca postojowego dla rowerów, pomijając obligatoryjne ustalenie minimum 20% miejsc dla rowerów, zlokalizowanych na zewnątrz budynku i ustalając w zamian minimalną liczbę tych miejsc postojowych w karcie terenu.

W ust. 9 tej karty, dotyczącym zasad systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w pkt 2 ustala się:

„c) parkingi dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. d,

d) minimalnie 100 miejsc postojowych do realizacji na terenie na zewnątrz budynków, nie dalej niż 25 m od wejść.”

Natomiast nie ma możliwości uwzględnienia wniosku o zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów, ponieważ tabela w § 5 obowiązuje dla obszaru całego miasta, niezależnie od położenia terenu i lokalnych uwarunkowań. Ponadto wnioskowana uwaga niezgodna jest z polityką miasta, która wyrażona jest w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdańska nr 432/12 w sprawie wprowadzania standardów technicznych oraz zasad planowania, projektowania i organizacji ruchu drogowego na drogach publicznych i wewnętrznych (...) oraz wprowadzenia wskaźników i wytycznych dla parkingów rowerowych z dnia 23 marca 2012 r.

6. Paragraf 8, ustęp 18 pkt. 1 – „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszcza się lokale służące dziennej opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 i w wieku przedszkolnym oraz szpitale 1 dnia”:

Wniosek o zwiększenie zakresu dopuszczenia o lokale związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. W związku z lokalizowaniem różnorodnych usług w Alchemii, w tym sportowych, najemcy chcieliby organizować różnego rodzaju aktywności dla dzieci i młodzieży szkolnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu, poprzez zapis ust. 18 pkt 1 karty terenu 0 01-P/U41, dopuszczono „lokale o funkcjach chronionych”. Oznacza to, iż możliwe będzie wprowadzenie funkcji chronionych, takich jak: lokale służące dziennej opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 i w wieku przedszkolnym, lokale związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitale 1 dnia, ponieważ będą to niewielkie lokale znajdujące się w obrębie budynków biurowo-usługowych, nie będące samodzielными obiektami.

Decyzję o dopuszczeniu tych funkcji w budynkach biurowych podjęto po przeprowadzeniu analizy hałasowej i prognoz przyszłego klimatu akustycznego w planowanych lokalach służących dziennej opiece nad dziećmi do lat 6.

Wykorzystując wyniki powyższych badań hałasowych, oceniono, iż nie ma przeciwwskazań, aby przebywały w nich również dzieci starsze i młodzież szkolna oraz, aby w planowanym budynku biurowym działał szpital 1 dnia.

7. Paragraf 8, – „Zasady kształtowania przestrzeni publicznych”:

W sąsiedztwie III etapu Alchemii na działkach nr 292/4, 292/14 i 292/15 planowana jest realizacja ogólnodostępnego placu miejskiego. Aby umożliwić jego uatrakcyjnienie prosba o dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury – fontann, ławeczek, pergol, oświetlenia dekoracyjnego, ogródków letnich itp.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. (Dz. U. 2015 poz. 774) o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w tekście Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15, mówiącym o zakresie planu miejscowego, uchyliła punkt 9 mówiący o określeniu w planie miejscowym zasad dotyczących małej architektury. W związku z powyższym określenie zasad kształtowania i lokalizacji małej architektury w przestrzeniach publicznych nie leży już w kompetencjach organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Brak ustaleń dotyczących małej architektury, wynikający z ustawy, nie jest jednocześnie zakazem realizacji małej architektury na przedmiotowym terenie. Wiele ustaleń projektu planu powiązanych jest z bezsprzeczną potrzebą realizacji na obszarze wokół planowanych budynków przestrzeni publicznej, której istotnymi elementami są obiekty małej architektury, zielen, woda i światło.

Ustalenie w karcie terenu 001-P/U41 ustęp 6 pkt 4: „wymóg lokalizacji usług handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury w parterach budynków wzdłuż ciągów pieszych, o których mowa w pkt 2 i 3.” - poprzez wymienione funkcje determinuje realizację funkcji przestrzeni publicznej na styku z planowanym budynkiem.

Ustalenie ustępu 9 pkt 2 lit. d: „minimalnie 50 miejsc postojowych (dla rowerów) do realizacji na terenie na zewnątrz budynków, nie dalej niż 25 m od wejść” - poprzez zastosowane odstępstwo od wskaźników obowiązujących w Gdańsku, lokalizuje ok. 200 miejsc postojowych dla rowerów w kubaturze planowanych budynku, uwalniając tym samym obszar wokół budynków pod realizację niezbędnej w tym miejscu przestrzeni publicznej.

8. Wniosek o umieszczenie w projekcie planu informacji o tym, że jest to teren zabudowy śródmiejskiej.

W obowiązującym planie wynikało to z przyporządkowania terenu do strefy parkingowej B. Cały kompleks Alchemia został zaprojektowany i zrealizowany w zgodności z wymaganiami dla zabudowy śródmiejskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

W tabeli w § 5, ustalającej wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, zmienia się określenie obszaru projektu planu ze strefy nieograniczonego parkowania na strefę ograniczonego parkowania czyli obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Uzasadnienie tej zmiany znajduje się w niniejszym rozpatrzeniu uwag nr I pkt. 4.

W związku z powyższym w ust. 7 pkt 7 ustalono: „formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska” (§ 2 ust. 5).

II. REEPHARM Sp. z o.o., Warszawa

Treść uwagi:

Paragraf 8, ustęp 9, punkt 2 lit. a – „Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” – parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

Projekt planu ustala w § 5 uchwały zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych, m.in. dla obiektów biurowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m² (3 miejsca postojowe na 100 m² pow. uż.), a jednocześnie w karcie terenu 001-P/U41 ustala się maksymalną liczbę miejsc postojowych ogółem do realizacji na terenie jako 1400. Powoduje to sprzeczność pomiędzy wielkością powierzchni biurowej możliwej do realizacji na podstawie parametru o maksymalnej intensywności zabudowy a powierzchnią dostosowaną do możliwości parkingowych w liczbie 1400. Powierzchnia użytkowa już istniejących i projektowanych na tym terenie budynków biurowych znacząco przekracza możliwości zagospodarowania terenu, w odniesieniu do dopuszczonej liczby miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi uzasadnia się tak jak w niniejszym rozpatrzeniu uwag nr I pkt. 4.

III. Federal-Mogul BIMET S.A., Gdańsk

Treść uwagi:

Paragraf 8, ustęp 11 – „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” oraz ustęp 18, punkt 1 – „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu”:

Wniosek o jednoznaczne zapisanie w treści planu, że na terenach objętych przedmiotowym mpzp brak jest terenów ze zdefiniowanymi standardami akustycznymi – zgodnie z dominującą funkcją terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112) nie wyznacza dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów produkcyjno-usługowych, w związku z czym w projekcie planu nie wprowadzono żadnych zapisów uściślających.

W planach miejscowych ustala się tylko dopuszczalne poziomy hałasu dla funkcji chronionych, wyrażone wskaźnikami LDWN i LN, które mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem. Wskaźniki LAeqD i LAeqN nie są regulowane na etapie planów miejscowych.

W projekcie planu, ze względu na zbyt wysokie poziomy hałasu dla niektórych funkcji chronionych wyłącza się budynki z tego rodzaju funkcjami.

W karcie terenu 001-P/U41 w ust. 4 ustala się:

„Funkcje wyłączone:

- (...),
- szpitale i domy opieki społecznej z zastrzeżeniem ust. 18 pkt. 1,
- budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1.”

Ustęp 18 pkt 1 ma brzmienie: „dopuszcza się lokale o funkcjach chronionych.”

Oznacza to, iż możliwe będzie wprowadzenie funkcji chronionych, takich jak: lokale służące dziennej opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 i w wieku przedszkolnym, lokale związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitale 1 dnia, ponieważ będą to niewielkie lokale znajdujące się w obrębie budynków biurowo-usługowych, nie będące samodzielными obiektami.

Decyzję o dopuszczeniu tych funkcji w budynkach biurowych podjęto po przeprowadzeniu analizy hałasowej i prognoz przyszłego klimatu akustycznego w planowanych lokalach służących dziennej opiece nad dziećmi do lat 6.

Wykorzystując wyniki powyższych badań hałasowych, oceniono, iż nie ma przeciwwskazań, aby przebywały w nich również dzieci starsze i młodzież szkolna oraz, aby w planowanym budynku biurowym działał szpital 1 dnia.

W wyniku uwzględnienia części ww. uwag zmieniono projekt planu, który wyłożono drugi raz do publicznego wglądu w dniach od 30.09.2016 r. do 31.10.2016 r. W ustawowym terminie tj. do 16.11.2016 r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/901/17
Rady Miasta Gdańska
z dnia 12 stycznia 2017 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ I ULICY
KOŁOBRZESKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU**

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

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