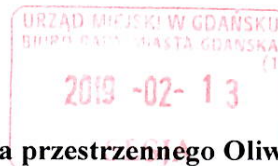


UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2019 r.

Druk nr 80
BRMG.0006.54.2019



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Bażyńskiego 1a w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Bażyńskiego 1a w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0267) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,8 ha, ograniczony od północy terenem sportowym Uniwersytetu Gdańskiego, od zachodu ul. Wita Stwosza, od południa ul. Bażyńskiego, od wschodu terenem zieleni nieurządzonej, jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym 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 garaże 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) **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) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

6) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

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

8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania 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;
- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 10) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 11) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literze a, dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;
- 12) **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. Symbol przeznaczenia terenu.

Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

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

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

2. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min.1 z zastrzeżeniem ust.4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	maks. 0,1	min. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	maks. 0,3	min. 0,3
5.	Schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	maks. 1	min.5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maks. 0,5	min. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	maks. 1	min. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	maks. 0,6	min. 0,2
9.	motele	1 pokój	0	min. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	maks. 1, z zastrzeżeniem ust. 5	min 0,3
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	maks. 32	min. 20
12.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	maks. 15	min. 8

13.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 2
14.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie - obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min.2
16.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 3
17.	kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 5
18.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	maks. 15	min. 2
19.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	maks. 20	min. 8
20.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,0	min. 5
21.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	maks. 4	min. 6
22.	przedszkola, świetlice	1 oddział	maks. 3	min. 3
23.	kliniki	1 łóżko	maks. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
24.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
25.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	maks. 4	min. 3
26.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	maks. 7	min. 5
27.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	maks. 7	min. 2

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 samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania 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 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 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. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
 - c) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,
 - d) wolnostojących budynków usługowych,
 - e) budynków użyteczności publicznej,
 - f) budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - g) budynków technicznych,
 - h) budowli i obiektów inżynierskich,
 - i) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
 - a) 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),
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) 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 lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) 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,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historycznej) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

§ 7. 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.

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

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULICY BAŻYŃSKIEGO 1A W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0267

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,79 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** zawierający zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną – usługi nauki i szkolnictwa wyższego, hotele, hotele asystenckie, domy studenckie, przedszkole, żłobek oraz maksymalnie 10% powierzchni użytkowej innych usług. Maksymalny udział funkcji mieszkaniowej – 30% powierzchni użytkowej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) stacje paliw;
- 2) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 3) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) garaże nadziemne;
- 6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 7) szpitale i domy pomocy społecznej.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** istniejący budynek wykraczający poza maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1-3, 12;
- 2) wloty ciągów pieszych od ul. Bażyńskiego (poza granicami planu) i od północnej granicy terenu, jak na rysunku planu, umożliwiające utworzenie połączenia pieszego (na terenie) pomiędzy ul. Bażyńskiego, a terenem sportowym;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków od strony ul. Bażyńskiego;
- 4) zakaz lokalizacji dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych i naziemnych oraz nadziemnych miejsc do parkowania samochodów pomiędzy linią rozgraniczającą ul. Bażyńskiego (poza granicami planu) i ul. Wita Stwosza (poza granicami planu), a budynkami.

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

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne z zastrzeżeniem lit. b)

- w odległości od 12,5 m do 14,5 m, od linii rozgraniczającej terenu od ul. Wita Stwosza (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
 - w odległości 18 m od linii rozgraniczającej terenu od ul. Bażyńskiego (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
 - b) elewacje budynków od ul. Bażyńskiego i ul. Wita Stwosza mogą być przesunięte w głąb terenu maksymalnie o 5m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- a) minimalna: dowolna,
 - b) maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,9;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: 18 m,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu: 32 m,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu: 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem ust.17;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu – maksymalna wielkość powierzchni rzutu każdej kondygnacji budynku powyżej wysokości 18 m: 850 m²,
 - b) pozostałe gabaryty: dowolne z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne:
- a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjną zieleń przydomową o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m²/1m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - b) poziom wejść do budynków od ul. Bażyńskiego i ul. Wita Stwosza należy dostosować do poziomu chodnika, z tolerancją 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od ul. Bażyńskiego (poza granicami planu) poprzez jeden zjazd,
 - b) od ul. Wita Stwosza (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z §5 z zastrzeżeniem ust.6 pkt.4;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 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) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) maksymalne zachowanie zieleni;
- 3) szpaler drzew, wzdłuż zachodniej granicy terenu, stanowiący ciąg łączący OSTAB – do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu. Wzdłuż wskazanego ciągu łączącego OSTAB – w pasie między zachodnią granicą planu, a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, należy zachować pas terenu z co najmniej 50% udziałem powierzchni biologicznie czynnej i uzupełnić tę powierzchnię w miarę potrzeby. Wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację, dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu do terenów przyległych lub wprowadzenia elementów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6,7,11 pkt 1-3;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z §6;

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 mieszkaniowo-usługowym;

4) elewacje eksponowane:

- a) od ul. Bażyńskiego i ul. Wita Stwosza, jak na rysunku planu, z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wysokiej jakości materiałów budowlanych,
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, od strony wschodniej, jak na rysunku planu, z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wysokiej jakości materiałów budowlanych,
- c) w parterach budynków od strony ul. Bażyńskiego wprowadzić minimum 50% przeszkleń i witryn.

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 dotyczy.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zachodnia część terenu położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, jak na rysunku planu, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35;
- 3) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) 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.;

- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) teren w obrębie czynnych układów drenażowych.

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

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

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulic Wita Stwosza i Bażyńskiego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXXVII/1073/09 z dnia 25 czerwca 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 123, poz. 2402);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz – Strzyża II – Oliwa w mieście Gdańsku, uchwała nr XLIV/1327/2002 z dnia 24 stycznia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 16, poz. 375).

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia..... 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2018 r. do 24.12.2018 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 7.01.2019 r., do projektu planu wniesiono w jednym piśmie 5 uwag.

Pan Tomasz Strug, Przewodniczący Rady Dzielnicy Oliwa, Gdańsk, data wpływu pisma 7.01.2019 r. złożył następujące uwagi:

- 1) Należy zrezygnować na całym terenie z funkcji mieszkaniowej. Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego w żaden sposób nie warunkuje istnienia i dalszej działalności uczelni poprzez konieczność zapewnienia kadrze naukowej mieszkań własnościowych. Wystarczająca jest tu funkcja usługowa – hotel. Wprowadzenie mieszkań prywatnych na terenie UG spowoduje z czasem ich obrót na wolnym rynku i nieodwracalną erozję funkcji kampusu uniwersyteckiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia planu było umożliwienie realizacji planów rozwojowych Uniwersytetu Gdańskiego poprzez m.in. wprowadzenie funkcji mieszkaniowej związanej z rozwojem socjalnego zaplecza dla pracowników i studentów uczelni. Cel ten został wyraźnie sformułowany w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i przedstawiony na sesji Rady Miasta Gdańska w dniu 30.11.2017 r., na której podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu. Władze uczelni na dyskusji publicznej w dniu 3.12.2018 r. potwierdziły, że zgodnie z przyjętą strategią jednym z celów uczelni jest stworzenie atrakcyjnych warunków pracy dla profesorów wizytujących, w tym zagranicznych, oraz zapewnienie im zaplecza mieszkaniowego na najwyższym poziomie, wzorem innych uniwersytetów na świecie. Przedstawiciel uczelni przedstawił stanowisko, że mimo iż projekt planu znacznie ogranicza początkowo wnioskowane parametry zabudowy oraz maksymalną powierzchnię funkcji mieszkaniowej, uchwalenie projektu planu w obecnym kształcie jest niezbędne do dalszego funkcjonowania uczelni. W projekcie planu ustalono jeden teren, przeznaczony na funkcję mieszkaniowo-usługową, o dominującej funkcji usługowej, ze wskazaniem na: usługi nauki i szkolnictwa wyższego, hotele do 30 pokoi, hotele asystenckie, domy studenckie, przedszkole, żłobek. Przewaga udziału funkcji usługowej dedykowanej szkolnictwu wyższemu (podobnie jak zapisy planu obowiązującego) pozwala na rozwój programu funkcjonalno-usługowego kampusu i jest zgodna z przeznaczeniem dominującym wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Rozwój funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze jest przez miasto preferowany i wspierany, i to ta funkcja powinna narzucać obowiązujące standardy (np. środowiskowe, warunki obsługi transportowej, charakter zabudowy). Możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej na terenie kampusu uniwersyteckiego została w projekcie planu ograniczona maksymalnie do 30% powierzchni użytkowej. Rozszerzenie oferty

funkcjonalno-przestrzennej o funkcję mieszkaniową jest zatem zgodne z celem przystąpienia do planu i dodatkowo pozwala uczelni na stworzenie przyjaznego środowiska pracy oraz atrakcyjnej i różnorodnej funkcjonalnie przestrzeni. Wobec powyższego uwaga nie może zostać uwzględniona.

2) Należy zmienić maksymalną wysokość budynków do 18 metrów.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., z późniejszymi zmianami, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W związku z powyższym w ramach szerokich analiz przestrzennych sporządzanych w trakcie procedowania planu miejscowego, przy ustalaniu wskaźników i parametrów zabudowy istotne znaczenie ma sąsiedztwo oraz kompozycja urbanistyczna. Projekt planu uwzględnia istniejące uwarunkowania oraz otoczenie i w odniesieniu do nich przyjęto ustalenia pozwalające na kreowanie przestrzeni będącej kompromisem pomiędzy dwoma różnymi charakterami zabudowy. Teren objęty granicami planu stanowi integralną część kampusu, który przestrzennie i funkcjonalnie przynależy do kompleksu naukowo-biznesowego, określonego w Studium jako tzw. dzielnica wiedzy i znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym, które wypełnia się usługami wysokiej rangi, biurami i intensywnymi formami mieszkalnictwa. W projekcie planu teren mieszkaniowo-usługowy podzielono na trzy obszary, w których dopuszczono różne maksymalne wysokości zabudowy, odpowiednio: 15m, 18m i 32m. Dodatkowo dla zabudowy powyżej 18 m ograniczono maksymalną wielkość powierzchni rzutu każdej kondygnacji budynku do 850 m². Wielkości te zostały dostosowane do najbliższego otoczenia – zabudowy zespołu uniwersyteckiego (w którym znajduje się obszar planu) oraz zabudowy po przeciwnej stronie ulicy Wita Stwosza – stąd od ul. Wita Stwosza ustalono maksymalną wysokość 15 m (niższą niż w obowiązującym planie) a od ulicy Bażyńskiego maksymalną wysokość 32 m nawiązującą do wysokości budynku nowego rektoratu. Przyjęte w projekcie planu ww. parametry zabudowy w pełni nawiązują skalą i charakterem do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Należy również dodać, że projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zatem nie ma przesłanek, aby na całym terenie ustalać maksymalną wysokość 18 m.

3) Od strony ul. Wita Stwosza konieczne jest wprowadzenie zabudowy korespondującej z sąsiadującą po przeciwnej stronie torów tramwajowych przedwojenną zabudową mieszkaniową Starej Oliwy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W ramach szerokich analiz przestrzennych sporządzanych w trakcie procedowania planu miejscowego, przy ustalaniu wskaźników i parametrów zabudowy istotne znaczenie miało sąsiedztwo oraz kompozycja urbanistyczna. Teren objęty granicami planu stanowi integralną część kampusu, który przestrzennie i funkcjonalnie przynależy do współczesnego kompleksu naukowo-biznesowego, określonego w Studium jako tzw. dzielnica wiedzy i znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym. Przedwojenna zabudowa mieszkaniowa Starej Oliwy znajduje się w dalszym sąsiedztwie i również tworzy integralną zamkniętą strukturę przestrzenną. W projekcie planu brano pod uwagę ww. uwarunkowania i w odniesieniu do nich przyjęto ustalenia pozwalające na kreowanie przestrzeni będącej kompromisem pomiędzy dwoma różnymi charakterami zabudowy. Postulat wprowadzenia zabudowy

korespondującej z przedwojenną zabudową mieszkaniową po przeciwnej stronie ul. Wita Stwosza został spełniony poprzez ustalenie maksymalnej wysokości 15 m w obszarze „c” wyznaczonym wzdłuż ulicy Wita Stwosza. Postulat ten jednak stoi w sprzeczności do uwagi zawartej w pkt 2 dotyczącej wprowadzenia maksymalnej wysokości zabudowy do 18 m na całym terenie. Należy podkreślić, że występująca wzdłuż ul. Wita Stwosza zabudowa charakteryzuje się różną skalą, charakterem i funkcją. W bezpośrednim sąsiedztwie przedwojennej zabudowy o dachach stromych (o średniej wysokości ok. 13,5 m) znajduje się również zespół „punktowców” z okresu powojennego z dachami płaskimi (do 36m). Natomiast po przeciwnej stronie ulicy znajduje się nowoczesny kompleks zabudowy Uniwersytetu Gdańskiego (do 32m), który tworzy jednorodną strukturę przestrzenną. Zatem w projekcie planu uwzględniono wszystkie powyższe uwarunkowania, a przyjęte parametry określające skalę i charakter zabudowy, w tym kształt dachu wpisują się we współczesną zabudowę kampusu i uwzględniają zmiany przestrzenne, zachodzące w tym rejonie, tj. rozwój funkcji naukowo-biznesowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej z XX w.

- 4) Prócz zachowania zieleni wzdłuż ul. Bażyńskiego, konieczne jest również zachowanie zieleni wzdłuż ul. Wita Stwosza.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Zieleń występująca wzdłuż ulicy Wita Stwosza to charakterystyczny i wyróżniający się w krajobrazie ulicy szpaler drzew (lip i klonów – na odcinku wzdłuż granicy projektu planu) stanowiący ważny element struktury przyrodniczej miasta. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska szpaler ten wskazany jest jako ciąg łączący Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie tworzący powiązanie przyrodnicze z doliną Potoku Oliwskiego, dalej z Lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (osnowy przyrodniczej miasta). W projekcie planu szpaler ten wskazano jako ciąg łączący OSTAB i objęto ochroną poprzez wskazanie do utrzymania i uzupełnienia - §9 ust.11 pkt 3 karty terenu. Dodatkowo dla wzmocnienia przyrodniczej wartości szpaleru w pasie terenu pomiędzy ulicą Wita Stwosza, a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzono zapis o zachowaniu minimalnego 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej i uzupełnieniu zielenią w miarę potrzeby. Zatem projekt planu w pełni realizuje postulat zachowania istniejącej zieleni wzdłuż ulicy Wita Stwosza.

- 5) Realizacja planu, wbrew zapisom w prognozie oddziaływania na środowisko, spowoduje istotne i odczuwalne oddziaływania na warunki zamieszkania w pobliżu zabudowy. Włączenie do ruchu na ulicy Bażyńskiego (na odcinku od al. Grunwaldzkiej do ul. Wita Stwosza) pojazdów rezydentów 150 mieszkań dodatkowo utrudni poruszanie się w tym rejonie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar planu znajduje się w granicach strefy parkingowej B. Jest to strefa ograniczonego parkowania w ramach której minimalne wskaźniki dotyczące miejsc postojowych dla funkcji usługowych wynoszą 0, a maksymalne są ograniczone do wielkości wskazanych w § 5 uchwały. W stosunku do strefy parkingowej C (nieograniczonego parkowania, która dotyczy znaczącej części miasta) możliwości lokalizowania miejsc parkingowych ograniczone są co do ilości i mogą nawet w skrajnych wypadkach wynosić 0. Wyjątek od tej zasady dotyczy zabudowy mieszkaniowej, dla której ustala się wskaźnik parkingowy na poziomie 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie. Obecnie na terenie planu

znajduje się około 115 urządzonych miejsc postojowych obsługujących budynek administracyjny UG oraz korty, mimo że zgodnie z obowiązującym planem z 2009 roku (także strefa parkingowa B) liczba ta mogłaby wynosić 0. Szacuje się, że dopuszczenie funkcji mieszkaniowej może spowodować konieczność zapewnienia około 128 miejsc postojowych przy założeniu średniej powierzchni mieszkania 60 m². Jednak ich ostateczna liczba będzie zależała od powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej, która może zostać ograniczona na etapie projektu budowlanego, gdzie muszą być spełnione liczne przepisy odrębne.

Przy założeniu, że:

- średnia wielkość gospodarstwa domowego w Gdańsku wynosi 2,09 osoby (na podstawie Informatora o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska za 2017 rok),
- udział ludności w wieku produkcyjnym w Gdańsku wynosi 59,2% (na podstawie Informatora o sytuacji społeczno-gospodarczej Gdańska za 2017 rok),
- 50% osób wybierze podróż samochodem osobowym,
- godzina szczytu trwa średnio 2 godziny,
- napelnienie samochodu wynosi średnio 1,5 osoby na samochód (zgodnie z GBR z 2016 roku)

generację ruchu związaną z nową powierzchnią mieszkaniową można szacować na poziomie 26 pojazdów na godzinę szczytu co stanowi niewielki udział w natężeniu ruchu na ulicach Wita Stwosza oraz Bażyńskiego.

Ponadto szczegółowe analizy ruchu zostaną wykonane przez inwestora na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę do czego zobowiązuje zarządzenie nr 72/18 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 stycznia 2018 roku w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji nie drogowych. Na tej podstawie inwestor może zostać zobowiązany do konkretnych inwestycji związanych z rozwojem układu transportowego w okolicy oraz działań związanych z poprawą warunków ruchu na okolicznym układzie dróg publicznych. W świetle powyższych wyjaśnień, jednoznacznie wykazano, że ruch w tej części dzielnicy nie zmieni się w sposób znaczący, zatem uwaga nie może zostać uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia..... 2019 r.

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

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Bażyńskiego 1a w mieście Gdańsku.

[nr planu 0267]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLV/1325/17 z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Bażyńskiego 1a w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0267].

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 1,8 ha położony jest w Oliwie Górnej, przy skrzyżowaniu ulic Wita Stwosza i Bażyńskiego. Od północy graniczy z terenem sportowym Uniwersytetu Gdańskiego, od zachodu z ul. Wita Stwosza, od południa z ul. Bażyńskiego, od wschodu z terenem zieleni.

3. Cel sporządzenia planu.

- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej i zwiększenie programu usługowego w celu rozwoju zaplecza socjalnego Uniwersytetu Gdańskiego,
- wzmocnienie potencjału inwestycyjnego poprzez zmianę parametrów zabudowy.

4. Plany obowiązujące.

Na obszarze planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Oliwa Górna rejon ulic Wita Stwosza i Bażyńskiego w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 0241, który ustala funkcję usługową, głównie usługi nauki i szkolnictwa wyższego;
- Wrzeszcz – Strzyża II – Oliwa w mieście Gdańsku, o numerze ewidencyjnym 0216, który ustala funkcję drogową (poszerzenie ul. Wita Stwosza).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Obszar planu obejmuje południową część działki nr 227/4, obręb 013, na której znajdują się: budynek administracyjny Uniwersytetu Gdańskiego, korty tenisowe, budynki techniczne oraz parking. Na terenie występuje również zieleń cenna przyrodniczo – szpaler drzew wzdłuż ul. Wita Stwosza oraz grupa drzew od strony ulicy Bażyńskiego. Grunt należy do Uniwersytetu Gdańskiego.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

(Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23.04.2018 r.)

Przeznaczeniem dominującym określonym w Studium dla obszaru objętego planem jest funkcja usługowa. Zgodnie z założeniem Studium przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu czy przebieg sieci. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem

jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwój funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze będzie przez miasto preferowany i wspierany, i to ta funkcja będzie narzucać obowiązujące standardy (np. środowiskowe, warunki obsługi transportowej, charakter zabudowy). Mogą się tam rozwijać również inne funkcje, jednak muszą one uwzględniać standardy wyznaczone przez przeznaczenie dominujące. Określenie dopuszczonych funkcji oraz sposób uwzględnienia standardów, a także doprecyzowanie lokalizacji obiektów i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, a nawet uwzględnienie obiektów i sieci niemożliwych obecnie do przewidzenia, to zadanie przyszłych planów miejscowych. Plan miejscowy jest dokumentem, który uprawnia do definiowania konkretnego przeznaczenia terenu i określania warunków zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Dopiero w skali planu jest uzasadnione precyzowanie polityki przestrzennej miasta dla poszczególnych działek budowlanych i nieruchomości w postaci określonego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu (str.10 SUiKZP miasta Gdańska). Zatem ustalone w planie przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe odpowiada kierunkom określonym w studium.

Ponadto obszar planu znajduje się w strefie śródmiejskiej, Centralnym Paśmie Usługowym (CPU) oraz w strefie ograniczonego parkowania B. Wzdłuż zachodniej granicy – tj. od ul. Wita Stwosza wyznaczono ciąg łączący Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

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

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

1. Wymagania ład 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. Uwzględniając sąsiedztwo zabudowy o wartościach kulturowych przy ul. Wita Stwosza oraz biorąc pod uwagę charakter współcześnie kształtowanej przestrzeni kampusu uniwersyteckiego, ustalono dowolne formy zabudowy oraz zróżnicowaną dla poszczególnych obszarów maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, 18 m i 32 m. Rozwiązanie to z jednej strony chroni, poprzez dostosowanie wysokości, istniejącą strukturę przestrzenną zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wita Stwosza (o jednorodnych parametrach i charakterze), z drugiej stanowi kontynuację nowoczesnej zabudowy kampusu uniwersyteckiego. Z uwagi na ekspozycję terenu od strony ważnych ciągów komunikacyjnych, w tym przystanku SKM ustalono elewacje eksponowane, dla których wprowadzono zapisy odnośnie wykończenia – zastosowania wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz materiałów budowlanych. Ustalono również minimalny procent przeszkleń i witryn w kondygnacjach parteru.

W celu połączenia funkcjonalnego z terenami przyległymi ustalono obligatoryjne wloty ciągów pieszych. Wprowadzono również zapisy dotyczące sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Ponadto w celu ochrony krajobrazu w zapisach planu ustalono zakaz lokalizacji dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych oraz naziemnych i nadziemnych miejsc do

parkowania samochodów pomiędzy linią rozgraniczającą ul. Bażyńskiego i ul. Wita Stwosza, a budynkami.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu. W celu ochrony zieleni cennej przyrodniczo w projekcie wprowadzono zapis o maksymalnym zachowaniu zieleni. Ponadto wyznaczono obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w południowej części planu (od strony ul. Bażyńskiego) oraz wyznaczono szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż zachodniej granicy terenu, stanowiący ciąg łączący Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie.

Ponadto ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie 30% oraz w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej, wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W planie ustalono zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku dla danego rodzaju funkcji oraz wprowadzono współczynnik spływu określający maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Wód.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne oraz formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

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

W obszarze objętym planem nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, ani elementy będące zabytkami lub dobrem kultury współczesnej. W bliskim sąsiedztwie obszaru planu występuje zabudowa mieszkaniowa (przy ul. Wita Stwosza), która w Studium została wskazana do objęcia ochroną ze względu na strukturę przestrzenną oraz Hala Olivia jako obiekt kultury współczesnej.

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 m.in. poprzez zapisy dotyczące lokalizacji konkretnych funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalono także odpowiedni udział miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych oraz starszych, wprowadzono zapis o dostosowaniu wejść do budynków wzdłuż ulic Bażyńskiego i Wita Stwosza, do poziomu chodnika.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z usługowego i drogowego (na niewielkim fragmencie) na mieszkaniowo-usługowy oraz zwiększenie parametrów zabudowy wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania. W projekcie planu określono preferowaną funkcję usługową – usługi nauki i szkolnictwa wyższego, hotele, hotele asystenckie, domy studenckie, przedszkole, żłobek. Możliwe jest również wprowadzenie usług uzupełniających na maksymalnie 10% powierzchni użytkowej i funkcji mieszkaniowej na maksymalnie 30% powierzchni

użytkowej. Zatem zapisy planu dają możliwość racjonalnego zagospodarowania przestrzeni oraz uzupełnienia obszaru o brakujące funkcje.

Wzmacnianie potencjału inwestycyjnego terenów uniwersyteckich mieści się w polityce rozwojowej miasta Gdańska przyjętej dla terenów znajdujących się w granicach Centralnego Pasma Usługowego. Realizacja ustaleń planu umożliwi utworzenie 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 zwiększenie programu usługowego, dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz zwiększenie parametrów zabudowy.

Ponadto projekt planu daje większe możliwości zagospodarowania usługowego na gruntach Uniwersytetu Gdańskiego, znosząc rezerwę drogową na poszerzenie ul. Wita Stwosza (w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska ul. Wita Stwosza wskazano jako drogę w klasie lokalnej).

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, a także poprzez uwzględnienie istniejącej infrastruktury teletechnicznej MON. Ponadto na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikające z usytuowania portu lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane poprzez m.in. zwiększenie możliwości inwestowania (w tym zniesienie rezerwy drogowej) i podniesienie standardu zagospodarowania przy ważnym powiązaniu przestrzennym jakim jest ul. Bażyńskiego.

Ustalenie obligatoryjnych wlotów ciągów pieszych daje możliwość utworzenia powiązania pieszego łączącego planowany kompleks sportowy z przestrzenią publiczną znajdującą się przed budynkiem rektoratu Uniwersytetu Gdańskiego. Zaproponowane w projekcie parametry urbanistyczne pozwalają na wprowadzenie zabudowy stanowiącej uzupełnienie i kontynuację realizowanej zabudowy w sąsiedztwie – kompleksu sportowego oraz rektoratu, w sposób tworzący jedną przestrzeń funkcjonalną. Funkcja mieszkaniowa w ograniczonym zakresie (maksymalnie 30% powierzchni użytkowej) umożliwi rozwój zaplecza socjalnego Uniwersytetu Gdańskiego, co znacznie podniesie prestiż uczelni i wzbogaci jej ofertę.

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).

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem, zgodnie z wymogiem zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim. Ponadto jest możliwa realizacja wszelkiej infrastruktury technicznej. W projekcie uwzględnione zostały wnioski do planu składane przez gestorów infrastruktury.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Obszar planu znajduje się w zlewni kolektora „Kołobrzaska”, w zapisach planu ustalono współczynnik spływu jak w stanie istniejącym, tj. maksymalnie 0,35.

Wody opadowe, zgodnie z zapisami planu należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie.

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, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Bażyńskiego 1a w mieście Gdańsku.

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

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Oliwa z prośbą o przedstawienie stanowiska.

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

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

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w Centralnym Paśmie Usługowym, w strefie śródmiejskiej i w sąsiedztwie nowoczesnych kompleksów biurowych, predysponowany jest do intensywnej zabudowy, dla której parametry zabudowy, takie jak intensywność czy wysokość zabudowy – w nawiązaniu do sąsiedztwa – powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego.

Zachowano główne przeznaczenie usługowe związane z rozwojem uczelni oraz dopuszczono funkcję mieszkaniową (maksymalnie do 30% powierzchni użytkowej), umożliwiającą rozwój socjalnego zaplecza, zwiększającego atrakcyjność uczelni zabiegającej o wysoko wykwalifikowaną kadrę podnoszącą poziom kształcenia.

Rozszerzenie oferty funkcjonalno-przestrzennej uczelni pozwoli na stworzenie przyjaznego środowiska pracy oraz atrakcyjnej i różnorodnej funkcjonalnie przestrzeni.

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

Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz zwiększenie parametrów zabudowy realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i drogowymi wykonanymi na etapie sporządzania planu. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich i linie tramwajowe przy ul. Wita Stwosza oraz Szybką Kolej Miejską, znajdującą się w odległości ok. 500 m od granicy planu.

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

Na obszarze planu ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalono wloty ciągów pieszych pozwalających na swobodne przemieszczanie się pomiędzy planowanym centrum sportowym, a kampusem Uniwersytetu. Wprowadzono również zapisy o dostosowaniu wejść do budynków wzdłuż ul. Bażyńskiego i Wita Stwosza, do poziomu chodnika.

Ustalono zostały wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla rowerów, koniecznej do realizacji dla nowej zabudowy.

Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu podniesie standard zagospodarowania oraz może korzystnie wpłynąć na kształtowanie krajobrazu.

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 Oliwy, położony jest w Centralnym Paśmie Usługowym, na którym przewiduje się koncentrację usług oraz lokalizację obiektów o wysokiej klasie wykonania.

Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom planu uzupełni strukturę i program funkcjonalny Uniwersytetu oraz przyczyni się do poprawy istotnych ekspozycji przestrzennych, takich jak widok z przystanku SKM Przymorze lub widok z linii tramwajowej oraz wzdłuż ulicy Wita Stwosza. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry zabudowy i zapisy odnośnie wykończenia elewacji eksponowanych, nowa zabudowa i zagospodarowanie podniosą standard zagospodarowania dzielnicy wiedzy. Zaproponowana maksymalna wysokość 32m, w strefie „b” nawiązuje do wysokości nowego budynku rektoratu, znajdującego się przy ul. Bażyńskiego.

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 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 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 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 1,8 ha) ustalono stawkę procentową w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej o maksymalnej powierzchni całkowitej ok. 34 tys. m², z czego powierzchnia usługowa nauki i szkolnictwa wyższego oraz hotelowa stanowi 70%, tj. ok. 24 tys. m².

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 26 listopada 2018 r. do 24 grudnia 2018 r. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w siedzibie Biura w dniu 3 grudnia 2018 r. o godz. 17.00 przybyło w sumie 10 osób. W ustawowym terminie, tj. do 7 stycznia 2019 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia.

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

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GLÓWNY SPECJALISTA – mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Dorota Kucharczak

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ewa Herasimowicz

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Jolanta Florczyk

mgr inż. Łukasz Szynaka

mgr inż. Marta Leś-Szzechowska

mgr Anna Gralewska

mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

mgr inż. arch. Tomasz Sojak

mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

Wnioskodawca:

PEŁNIĄCA FUNKCJE
PREZYDENTA MIASTA GDĄSKA

Aleksandra Duikiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Pod kątem formalno - prawnym
bez zastrzeżeń

Włocławek 5/10/2019
r.p. K. Wielgosz Rogoż

Sporządził:

Ewa Herasimowicz

Ewa Herasimowicz

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

Piotr Grzelak