Druk Nr 627

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
BIURO RADY MIASTA GDAŃSKA
(1)
2020 -05- 20
SESJA

BRMG.0006.160.2020.

**UCHWAŁA NR .....**
**RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0264) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 9,4 ha, ograniczony od wschodu terenami PKP/SKM, od zachodu aleją Grunwaldzką, od południa pasem drogowym planowanej ulicy tzw. "Nowej Abrahama", od północy granicą kompleksu biurowo-usługowego Alchemia, jak na rysunku planu.

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

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w § 3 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz 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) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;

6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

   a) wolnostojąca,

   b) bliźniacza,

   c) 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”;

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

   Zaleca się:

   a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

   b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

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

9) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

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

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

a) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) składowania odpadów,

c) magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,

d) składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych),

e) obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,

f) obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,

g) szpitali i domów opieki społecznej,

h) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**2.** Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

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

3) **KK91 szlaki i bocznice kolejowe;**

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

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

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

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6. | Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie | 1 pokój | min. 0,1 |
| 7. | Motele | 1 pokój | min. 0,1 |
| 8. | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej | 5 uczestników | min 0,1 |
| 9. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m² | 1000 m² pow. sprzedaży | min. 5, ale nie mniej niż 20 ogółem |
| 10. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² w budynkach wielokondygnacyjnych | 1000 m² pow. sprzedaży | min. 2, ale nie mniej niż 20 ogółem |
| 11. | Restauracje, kawiarnie, bary | 100 miejsc konsumpcyj-nych | min. 6 |
| 12. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m² pow. użytkowej | 100 m² pow. użytkowej | min. 1 |
| 13. | Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m² pow. użytkowej | 100 m² pow. użytkowej | min. 1 |
| 14. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m² pow. użytkowej | 100 m² pow. użytkowej | min. 1 |
| 15. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m² pow. użytkowej | 100 m² pow. użytkowej | min. 1 |
| 16. | Kościoły, kaplice | 1000 m² pow. użytkowej | min. 3 |
| 17. | Domy parafialne, domy kultury | 100 m² pow. użytkowej | min. 2 |
| 18. | Kina | 100 miejsc siedzących | min. 4 |
| 19. | Teatry, filharmonie | 100 miejsc siedzących | min. 2 |
| 20. | Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe | 100 miejsc siedzących | min. 2 |
| 21. | Muzea małe do 1000 m² powierzchni wystawienniczej | 1000 m² pow. wysta-wienniczej | min. 10 |
| 22. | Muzea duże powyżej 1000 m² powierzchni wystawienniczej | 1000 m² pow. wysta-wienniczej | min. 8 |
| 23. | Centra muzealne | 1000 m² pow. użytkowej | min. 8 |
| 24. | Centra wystawienniczo - targowe | 1000 m² pow. użytkowej | min. 8 |
| 25. | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne | 10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki | min. 4 lub min. 6 |
| 26. | Szpitale, kliniki | 1 łóżko | min. 0,1 |
| 27. | Zakłady przemysłowe, rzemiosło w dzielnicach: Śródmieście, Oliwa, Wrzeszcz | 100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie | min. 20 |
| 28. | Rzemiosło usługowe | 100 m² pow. użytkowej | min. 1 |
| 29. | Warsztaty pojazdów mechanicznych | 1 stan. naprawcze | min. 0,2 |
| 30. | Stacje bezobsługowe | - | 0 |
| 31. | Stacje paliw bez sklepu | 1 obiekt | min. 1 |
| 32. | Stacje paliw ze sklepem | 1 obiekt | min. 2 |
| 33. | Myjnia samochodowa | 1 stanowisko do mycia | 0 |
| 34. | Małe obiekty sportu i rekreacji | 100 m² pow. użytkowej | min. 2 |
| 35. | Kryte pływalnie | 100 m² lustra wody | min. 4 |
| 36. | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) | 1 kort | min. 1 |

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

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

| Lp. | Ogólna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych | Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową |
|---|---|---|
| 1. | 4÷100 | 4% |
| 2. | 101÷300 | 3% |
| 3. | ≥ 301 | 2% |
| 4. | 0÷3 | Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową |

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

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

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

**§ 6.** Informacje:

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

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

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

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

**1. Numer terenu:** 001.

**2. Powierzchnia terenu:** 6,45 ha.

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

**4. Funkcje wyłączone:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ jeżeli ich łączna powierzchnia sprzedaży przekroczy 22000 $m^2$.

**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, ust. 9 pkt 1,2, ust. 11 pkt 1, ust. 12 pkt 2,3, ust. 18 pkt 1,3,4.

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

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 002-KD80, Al. Grunwaldzkiej (003-KD83) i planowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama" (poza granicami planu) oraz wzdłuż istniejącego szpaleru drzew od strony ulicy 002-KD80 w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 70 %;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10 %;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,7, maksymalna: 11,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 10,0;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 10 m, maksymalna: 55 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,

   b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: nie ustala się, maksymalna: nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

   a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe: 84 m n.p.m.,

   b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: zwarta zabudowa śródmiejska;

8) kształt dachu: dowolny;

9) inne: minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych na działce budowlanej objętej inwestycją: 2, nie dotyczy stacji paliw.

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

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

1) dostępność drogowa:

   a) od ulicy dojazdowej 002-KD80,

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

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: nie więcej niż jedno miejsce do parkowania na 20 $m^2$ powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3, 4, 5, 6 uchwały,

b) dla rowerów: zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację, dopuszcza się:

a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,

b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;

2) w lokalach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;

2) pierzeje eksponowane wzdłuż: ulicy 002-KD80, Al. Grunwaldzkiej, planowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama" (poza granicami planu) oraz linii kolejowej PKM/SKM (poza granicami planu) – jak na rysunku planu:

a) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.,

b) w pierzejach eksponowanych wzdłuż Al. Grunwaldzkiej wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu P/U41).

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

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

1) część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (od strony wschodniej) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Al. Grunwaldzkiej i linii kolejowej;

3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, przyległych do ulicy dojazdowej (teren 002-KD80), Al. Grunwaldzkiej (teren 003-KD83) oraz planowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama” (poza południowo-wschodnią granicą planu), z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,65;

3) podziały geodezyjne powinny uwzględniać ograniczenia w dostępie od Al. Grunwaldzkiej (003-KD83), o których mowa w ust. 9 pkt 1 lit.b;

4) 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) istniejący kanał sanitarny o średnicy 500 mm – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

   a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

   b) wykształcenie niecek infiltracyjnych,

   c) drenaże rozsączające, itp.;

4) zaleca się gromadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych w celu dalszego ich wykorzystania;

5) zaleca się od strony ulic 002-KD80, Al. Grunwaldzkiej (003-KD83) i planowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama” (poza granicami planu) kształtowanie bryły budynków

o wysokości powyżej 40 m, w sposób niwelujący zjawisko nadmiernego zwiększenia prędkości przepływu powietrza poprzez stosowanie uskoków, wysuniętej stopy lub innych środków.

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

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,42 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5 m do 15 m;

2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych (po wschodniej stronie): bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: nie ustala się, z zastrzeżeniem § 10 ust.14.

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

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

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

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu KD80).

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) 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:** dopuszcza się przekrój jednojezdniowy z jednym pasem ruchu.

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

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

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,27 ha.

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

**4. Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 37 m do 63 m;

2) przekrój: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa, chodniki, z zastrzeżeniem ust.14.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:**

1) poprzez skrzyżowanie z ul. Bażyńskiego i Kołobrzeską (poza granicami planu);

2) poprzez skrzyżowanie z planowaną ulicą tzw. "Nową Abrahama" (poza granicami planu).

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

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

**8. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 11;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu KD83).

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

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

**11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust.3;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) 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:** dopuszcza się częściową realizację chodnika (po stronie wschodniej) w pasie ulicy dojazdowej 002-KD80.

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

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

**1. Numer terenu:** 004.

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

**3. Przeznaczenie terenu: KK91/P/U41 – teren funkcji mieszanych: szlaków i bocznic kolejowych oraz/lub zabudowy produkcyjno-usługowej** zawierający szlaki i bocznice kolejowe KK91 i/lub zabudowę produkcyjno-usługową P/U41.

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

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady o których mowa w ust. 9 pkt 1 i 2, ust.17 pkt 1-3, ust. 18.

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

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

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

1) dostępność drogowa:

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

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

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

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady o których mowa w ust. 17 pkt 1-3, ust. 18.

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

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

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

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

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

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

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

**1. Numer terenu:** 005.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,12 ha.

**3. Przeznaczenie terenu: KK91/P/U41 – teren funkcji mieszanych: szlaków i bocznic kolejowych oraz/lub zabudowy produkcyjno-usługowej** zawierający szlaki i bocznice kolejowe KK91 i/lub zabudowę produkcyjno-usługową P/U41.

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

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

**6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady o których mowa w ust. 9 pkt 1 i 2, ust.17 pkt 1-3, ust. 18.

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

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

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

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

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

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

**12. Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady o których mowa w ust. 17 pkt 1-3, ust. 18.

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

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

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

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

1) w przypadku zmiany funkcji terenu ze szlaków i bocznic kolejowych na funkcję terenu produkcyjno-usługową, dopuszcza się integralne zagospodarowanie z terenem przyległym nr 001-P/U41, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakaz lokalizacji budynków oraz nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.

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

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

1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

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

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – pas przykolejowy w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska nr XLI/1358/05 z dnia 25.08.2005r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 97, poz. 2022 z 2005 roku);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – rejon ul. Abrahama w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXV/730/04 z dnia 24.06.2004r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 106, poz. 1882 z 2004 roku).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia ..... 2020 r.

Część graficzna - rysunek planu

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU

0264

SKALA 1 : 1000

0 50 100m

N

## OZNACZENIA

### USTALENIA PLANU

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 001-P/U41 — Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu
  - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
- Granice obszaru objętego planem
- KD83 — Tereny ulic głównych
- KD80 — Tereny ulic dojazdowych
- P/U41 — Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- KK91/P/U41 — Tereny szlaków i bocznic kolejowych, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- Pierzeje lub elewacje eksponowane
- Szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zjazdy
- Tereny, na których dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2

### ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

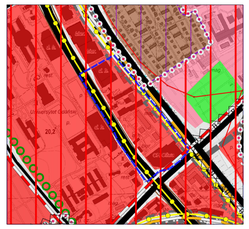
- Istniejące grawitacyjne kanały sanitarne
- Granice terenów zamkniętych

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ _____
(podpis osoby upoważnionej)

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA Z ZAZNACZONĄ GRANICĄ OBSZARU PLANU

SKALA 1 : 10 000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### OZNACZENIA DO WYRYSU ZE STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE:
- TERENY ZIELENI
- TERENY MIESZKANIOWE WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- TERENY USŁUG PONAD PODSTAWOWYCH
- TERENY TRANSPORTU

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)
- CIĄGI ŁĄCZĄCE

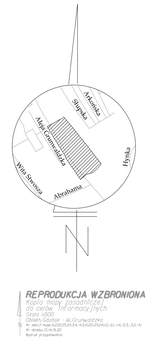
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- OBSZARY DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- CIĄGI WIDOKOWE

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH
- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE
- GRANICE STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY
- DROGI GŁÓWNE G
- DROGI ZBIORCZE Z
- WYBRANE DROGI LOKALNE L
- LINIE KOLEJOWE
- LINIE SKM, LINIE PKM
- TRASY TRAMWAJOWE
- GRANICE STREFY WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH B

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA
- GRANICE TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- 110 KV / 400 KV — LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- WIELKOŚREDNICOWE PRZEWODY: WODOCIĄGOWE, KANALIZACYJNE, GAZOWE, CIEPŁOWNICZE, NAFTOWE ORAZ LINIE KABLOWE WYSOKIEGO NAPIĘCIA

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.03.2018 roku do 30.03.2018 roku




REPRODUKCJA WZBRONIONA
Kopia mapy zasadniczej do celów informacyjnych
Stan MPZP
Układ współrzędnych - 1992 PUWG
Układ wysokościowy - Kronsztad 86
Układ współrzędnych - 1992 PUWG
Układ wysokościowy - Kronsztad 86

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ALEI GRUNWALDZKIEJ NA POŁUDNIE OD ALCHEMII W MIEŚCIE GDAŃSKU

| ZESPÓŁ AUTORSKI | | | PODPIS |
|---|---|---|---|
| Biuro Rozwoju Gdańska | PROJEKTANT PROWADZĄCY | mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński | |
| ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk | ZESPÓŁ PROJEKTOWY | mgr inż. Łukasz Szynaka | |
| | | mgr Jolanta Florczyk | |
| | | mgr inż. Barbara Stefańska | |
| | | mgr Anna Gralewska | |
| | | mgr inż. arch. Tomasz Sojak | |
| | | mgr inż. arch. Maria Dąbrowska | |
| | | mgr inż. arch. Ewa Herasimowicz | |
| | | mgr inż. arch. Ewa Bożejko | |
| | KIEROWNIK ZESPOŁU | mgr inż. arch. Dorota Kucharczak | |
| | GŁÓWNY SPECJALISTA | mgr inż. arch. Irena Romasiuk | |
| | ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA | mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska | |
| www.brg.gda.pl | DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT | mgr inż. arch. Wiesława Szermer | |
| | | mgr inż. arch. Edyta Damsel-Turek | |
| GDAŃSK - 2020r. | RYSUNEK PLANU | SKALA 1 : 1 000 | NR PLANU 0264 |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

**I. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.01.2018 roku do 31.01.2018 roku.**

**W ustawowym terminie tj. do dnia 14.02.2018 roku do projektu planu po pierwszym wyłożeniu wniesiono w trzech pismach 15 uwag:**

**1. Trzy osoby fizyczne, pismo z dnia 22.01.2018r.**

Treść uwagi:

1) Wniosek o przywrócenie oryginalnego przebiegu drogi serwisowej, nie zmienianie przebiegu granicy miedzy terenami drogowymi, a terenami zabudowy produkcyjno–usługowej. Warunkowo składający uwagę wyrażają zgodę na modyfikację przebiegu granicy między terenami drogowymi, a terenami zabudowy produkcyjno–usługowej względem obecnie obowiązującego planu na zasadach analogicznych jak ma to miejsce na działkach 296/5, 296/6, 296/8, 298/1, 299/4, 300/16 – przebieg granicy wzdłuż krawężnika jezdni, miejsca postojowe pozostają w granicach działki w terenie produkcyjno–usługowym.

Wniosek swój argumentują:

a) Prowadzenie ulicy serwisowej (teren 002-KD80) na odcinku wzdłuż działek 296/3, 296/4 powoduje, znaczące pogorszenie możliwości parkowania na nieruchomości poprzez likwidację miejsc zlokalizowanych ukośnie względem ulicy serwisowej, niezbędnych do realizacji potrzeb parkingowych nieruchomości. Autorzy uwagi podkreślają, iż likwidacja tych miejsc, lub ograniczenie ich liczby (np. przez wprowadzenie w zamian miejsc równoległych) przyczyni się do pogorszenia sytuacji parkingowej i komunikacyjnej w rejonie – poprzez parkowanie na pasie ruchu i terenach zielonych. Istotne jest również, iż na działkach sąsiednich (296/5, 296/6, 296/7, 296/8, 298/1, 299/4, 300/16) projekt planu umożliwił realizację skośnych miejsc postojowych, a pas przeznaczony pod drogę serwisową zaczyna się „od krawężnika jezdni” pozostawiając teren, na którym znajdują się skośne miejsca parkingowe we władaniu właściciela działek.

b) Zmiana przebiegu ulicy serwisowej znacząco pomniejsza możliwości realizacji miejsc parkingowych, których obowiązek realizacji jest na działce budowlanej, a ich ilość jest uzależniona od powierzchni działki budowlanej.

c) Powoduje to również, znaczące obniżenie wartości dużej części terenu poprzez zmianę jej klasyfikacji z terenów budowlanych pozwalających na bardzo intensywną zabudowę (bardzo wysoka wartość) na teren ulicy dojazdowej (nie mający w praktyce żadnej wartości). W wyniku zmiany kwalifikacji terenu składający uwagę ponieśliby znaczącą stratę, w konsekwencji czego zmuszeni byliby do dochodzenia odszkodowania.

d) Przebieg drogi serwisowej w nieuzasadniony sposób odgina się, wprowadzając przestrzenny dysonans. W obecnie obowiązującym planie pas drogowy jest jedynie poszerzony w miejscu skrzyżowania przy wjeździe do Alchemii, a reszta drogi pozostaje prosta, co bezsprzecznie porządkuje przestrzeń.

e) Prowadzenie ulicy serwisowej (teren 002-KD80) powoduje nierówne traktowanie w projekcie planu właścicieli poszczególnych działek. Działki położone na południe od naszej nieruchomości (będące we władaniu silnych międzynarodowych podmiotów, które zainicjowały procedurę uchwalenia planu) uzyskały w planie korzystny przebieg granicy miedzy terenami 002-KD80 i 001-P/U41 (ich działki budowlane nie zostały znacząco uszczuplone), natomiast działki 296/3, 296/4 (będące własnością osób fizycznych) uzyskały niekorzystny przebieg tej granicy.

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

**Uzasadnienie:** Przeprowadzona analiza wykazała, iż istnieje możliwość modyfikacji linii rozgraniczającej pomiędzy terenami ulicy dojazdowej 002-KD80 i produkcyjno-usługowym 001-P/U41. Wykonany wariant zmiany przebiegu ulicy serwisowej uzyskał akceptację zarządcy drogi Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni, który w piśmie nr GZDiZ-ZL-6310-6(5)-2017-JR z dnia 15.02.2018 roku nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionego rozwiązania drogowego. Jednocześnie GZDiZ zaznaczył, iż ulica serwisowa nadal pozostaje ulicą publiczną, więc sytuowanie miejsc postojowych przy jej krawędzi będzie podlegało uzgodnieniu z GZDiZ. Odnosząc się do przytoczonej powyżej argumentacji należy również podkreślić, iż właścicielowi nieruchomości w sytuacji gdy korzystanie z jego nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu z dnia 23 marca 2003 roku, przysługuje odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo może on żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części. Również w sytuacji gdy, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa powyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust.3). Zatem przeznaczając w planie miejscowym teren pod funkcje publiczne – drogę publiczną – gmina korzysta z przysługującego jej władztwa planistycznego mając świadomość, iż zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabezpieczone są prawa właścicieli terenów, których nieruchomości lub ich części zostały przeznaczone na cel publiczny.

**2. Skanska Property Poland Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (SPP FIZAN), pismo z dnia 06.02.2018r.**

Treść uwagi:

1) Składający wnosi uwagę dotyczącą kwestii dostępności drogowej terenu oznaczonego w projekcie planu numerem karty terenu 001-P/U41. Uważa, iż zapisy dotyczące obsługi drogowej terenu 001-P/U41 (w ust. 9 karty terenu: poprzez ulicę dojazdową 002-KD80 oraz jedyny zjazd od Al. Grunwaldzkiej) oraz ustalone planem powiązania drogi dojazdowej 002-KD80 z Al. Grunwaldzką (ust. 5 karty terenu: powiązanie z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką) budzą wątpliwości i stoją w sprzeczności z wykonywanym projektem budowlanym (uzgodnionym z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni). W uwadze podkreślono, iż czytając literalnie zapisy planu miejscowego można odnieść wrażenie, że niedopuszczone są zjazdy i jedynym sposobem powiązania drogi dojazdowej z Al. Grunwaldzką są skrzyżowania. Wnoszący uwagę prosi

o wprowadzenie stosownych zmian w zapisach planu uwzględniających powyższe wątpliwości lub przedstawienie wiążącej interpretacji wątpliwych zapisów.

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

**Uzasadnienie:** Poprawność zapisów planu miejscowego dotycząca obsługi drogowej terenu 001-P/U41 została potwierdzona przez zarządcę drogi Gdański Zarząd Dróg i Zieleni w piśmie nr GZDiZ-ZL-6310-6(5)-2017-JR z dnia 15.02.2018 roku, w którym potwierdził on stanowisko, iż zapisy dotyczące obsługi drogowej terenu 001-P/U41 są prawidłowe i nie są w sprzeczności z uzgodnionym (przez GZDiZ) projektem budowlanym. Zarówno projekt planu jak i uzgodnienie GZDiZ przewidują obsługę terenu 001-P/U41 (w planie obowiązującym 003-P/U41) poprzez jezdnię drogi serwisowej. W układzie docelowym tymczasowe połączenia jezdni głównej z jezdnią serwisową Al. Grunwaldzkiej zostaną docelowo zlikwidowane.

**3. Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.k., pismo z dnia 14.02.2018r.**

Treść uwag:

1) Planowanie w sąsiedztwie obiektów wchodzących w skład Centrum CPU powinno obejmować ten obszar całościowo, a nie wybiórczo jak ma to miejsce w tym przypadku (uwzględnienie jedynie sąsiedztwa Alchemii).

Należy zwrócić uwagę, że w okresie ostatnich kilku lat powstała strefa edukacyjno-biznesowo-mieszkaniowa zlokalizowana w rejonie skrzyżowania ulic Kołobrzeskiej i Al. Grunwaldzkiej (centrum CPU) tuż obok historycznego obiektu jakim jest Hala Olivia. Planowanie w ramach CPU, powinno uwzględniać bieżące i przyszłe problemy występujące na tym obszarze oraz wskazywać rozwiązania, które będą wspomagać ten obszar w rozwoju. Kreując nowe plany i możliwości należy uwzględniać aktualną sytuację w tym rejonie tj.:

- ponad 200 tys. $m^2$ powierzchni biurowej stanowiące 30 % powierzchni biurowej dostępnej w ramach całej Metropolii Gdańskiej,
- ponad 130 tys. $m^2$ powierzchni obiektów Bałtyckiego Kampusu Uniwersytetu Gdańskiego będące docelowym miejscem dojazdu dla blisko 50 tys. pracowników i studentów,
- centra biznesowe Olivia Business Centre, Alchemia oraz Arkońska, w których pracuje obecnie łącznie 20 tys. osób, w tym duży odsetek cudzoziemców,
- ponad 5 tys. pojazdów parkujących na terenie kompleksów Olivia Business Centre, Alchemii, UG łącznie,
- obszar w ramach którego są realizowane kolejne inwestycje biurowe, uniwersyteckie, sportowe i mieszkaniowe,
- obiekty o wysokich walorach użytkowych i architektonicznych, takie jak np. Budynek Olivia Star, najwyższy budynek w Polsce północnej, widoczny z Zatoki Gdańskiej, dominanta i naturalny punkt centralny Gdańska i całej Metropolii.

Centrum CPU wybudowane i oddane do użytku w ostatnich kilku latach w wyżej wymienionym obszarze stało się wizytówką i „magnesem" przyciągającym największe firmy z Polski i świata (np. Amazon, Lufthansa, Systems, Bayer, Jeppesen z grupy Boeing Company, ThyssenKrupp, PwC, Energa, Wirtualna Polska).

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

**Uzasadnienie:** Granice obejmujące obszar objęty sporządzanym planem miejscowym zostały wyznaczone w uchwale Rady Miasta Gdańska nr XXIX/776/16 z dnia 29 września

2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku. To Rada Miasta w swojej uchwale decyduje o obszarze, na którym będzie sporządzany plan miejscowy. Nie oznacza to jednak, że objęcie granicami planu miejscowego fragmentu Centralnego Pasma Usługowego powoduje, iż w trakcie prac nad planem nie są uwzględniane uwarunkowania jakie występują w sąsiedztwie tego planu w skali dzielnicy czy miasta. Działania planistyczne realizowane w Biurze Rozwoju Gdańska, zmierzające do sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego, są prowadzone z uwzględnieniem uwarunkowań, które występują na terenie planu w tym również w jego otoczeniu zarówno bliższym jak i dalszym, zwłaszcza dotyczy to systemów komunikacji, których funkcjonowanie musi być analizowane znacznie szerzej niż obszar wyznaczony w planie miejscowym. Wykonane analizy komunikacyjne jakie były prowadzone do ww. planu miejscowego obejmowały kwartał zabudowy od ul. Kołobrzeskiej do projektowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama", z uwzględnieniem planowanych rozwiązań drogowych takich jak projektowane ulice tzw. „Nowa Abrahama", „Droga Czerwona", „Nowa Spacerowa" z tunelem pod Pachołkiem, wykorzystując model i przeprowadzone badania ruchu dla całego miasta. System planowania regulowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku, skłania do obejmowania planami miejscowymi mniejszych obszarów, na których łatwiej jest rozwiązywać ewentualne konflikty i problemy. Natomiast sporządzając plan miejscowy zawsze analizuje się uwarunkowania i oddziaływanie terenu objętego planem znacznie szerzej, analizy te są prowadzone zależnie od problemów jakie występują w danym obszarze. Ponadto sporządzany projekt planu miejscowego musi być zgodny z kierunkiem rozwoju przestrzennego, jaki został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), które wskazuje politykę rozwoju przestrzennego w skali całego miasta. Obecnie obowiązujące Studium wskazuje, iż dla dzielnic ukształtowanych, takich jak Oliwa – w obszarze CPU w wyznaczonej strefie śródmiejskiej – wskaźniki zagospodarowania są jednym z narzędzi realizacji zasady rozwoju miasta do wewnątrz, zmierzającej do intensyfikacji zainwestowania tego obszaru. Studium wskazuje trzy bieguny wzrostu miasta, jednym z nich jest CPU. W ośrodkach tych, a szczególnie w CPU, będą się rozwijać usługi o znaczeniu metropolitalnym, uczelnie wyższe i koncentracje gospodarki opartej na wiedzy, biurowce wysokiej klasy na wynajem. Ustalone kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów mają na celu optymalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i społecznej ale jednocześnie utrzymanie i wzbogacenie wewnętrznej różnorodności miasta oraz szerokiej i zróżnicowanej oferty inwestycyjnej, a także podkreślenie odrębności i indywidualnej tożsamości jego fragmentów. Głównym miejscem koncentracji usług w Gdańsku pozostanie intensywnie rozwijające się CPU, z jednym z trzech ośrodków – Oliwą. Zatem zmiany jakie zachodzą w strukturze miasta mają swoje odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych sporządzanych w skali miasta (Studium) i są uwzględniane w procedurze sporządzania planu miejscowego. Również istotnym uwarunkowaniem jest stan prawny na danym terenie – obecnie obowiązujące plany miejscowe – do ustaleń których sporządzany plan musi się odnieść, aby zachować spójność dokumentów planistycznych. Zatem sporządzanie planu miejscowego na fragmencie miasta nie oznacza, iż analizy i spojrzenie na występujące problemy przestrzenne ogranicza się jedynie do granic przystąpienia.

2) Dalszy rozwój CPU pozwalający na ekologiczne i harmonijne życie w ramach zrównoważonego rozwoju miasta jest uzależniony od daleko idących zmian w zakresie poprawy komunikacji zbiorowej w szczególności wprowadzenia komunikacji tramwajowej w środek CPU. Różnorodność pracodawców powoduje, że Centrum CPU jest miejscem pracy i spotkań dziesiątków tysięcy ludzi z polski i ze świata, będąc

jednocześnie niepowtarzalną okazją do pokazania się Gdańska, jako świetnego organizatora przestrzeni publicznej. Obszar na południe od Alchemii stanowi naturalne rozwinięcie obecnego Centrum CPU, które ma strategiczne znaczenie dla Gdańska i Metropolii Gdańskiej. Miasto Gdańsk powinno szczególnie zadbać o długofalowy cel, jakim będzie lepsza organizacja tej przestrzeni w szczególności rozbudowy komunikacji zbiorowej.

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

**Uzasadnienie:** Zarówno obowiązujące poprzednio Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalone uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku jak i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, uchwalone uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, nie przewidują budowy dodatkowej trasy tramwajowej przebiegającej przez środek CPU (wzdłuż Al. Grunwaldzkiej). Zatem przedłożona w uwadze propozycja jest niezgodna z ustaleniami ww. dokumentów planistycznych, z którymi projekt planu miejscowego musi być spójny. Należy równocześnie podkreślić, iż wzdłuż Al. Grunwaldzkiej działa komunikacja (zbiorowa) autobusowa i istnieją możliwości usprawnienia jej funkcjonowania (zwiększenie częstotliwości, wydzielenie buspasów dla autobusów itp.). Bardzo istotnym powiązaniem komunikacyjnym jest również przechodząca przez CPU Szybka Kolej Miejska (SKM), stanowiąca swoisty „kręgosłup" komunikacyjny tego obszaru, która ma możliwości rozwojowe. Również istniejąca linia tramwajowa w ulicy Wita Stwosza znajduje się w odległości dogodnego dojścia pieszego dla większości obiektów realizowanych w ramach CPU w tej części Oliwy. Kwestie dotyczące organizacji ruchu (jego usprawnienia) nie są jednak przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

3) Obszar, który definiujemy, jako Centrum CPU należy rozpatrywać, jako przestrzeń o zasięgu międzynarodowym, stanowiącym wizytówkę Gdańska pod względem komercyjno-biznesowym, bazującym na udziale pracowników anglojęzycznych i innych obcojęzycznych, ilości gości oraz klientów delegowanych do pracy w biznesowym sercu Gdańska. Miasto planując dalszy rozwój powinno identyfikować bieżące problemy związane z rozwojem danego obszaru, wprowadzać, jako pierwsze rozwiązania poprawiające warunki transportowo-komunikacyjne wykraczające w przyszłość w perspektywie kilkunastu lat.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a dotyczy problematyki organizacji transportu zbiorowego (komunikacji) i funkcjonowania miasta (obszaru CPU) w tym zakresie, co nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu miejscowego. Zadania dotyczące spraw organizacji transportu zbiorowego realizowane są przez zarząd transportu miejskiego gminy.

4) Gdańsk powinien kreować funkcje i usługi, których aktualnie brakuje w tym rejonie, a zasoby pozwalają na wykreowanie ich w tej przestrzeni np. usług konferencyjnych czy kulturalnych (o wysokich walorach architektoniczno-użytkowych) w rejonie Kampusu UG na terenie aktualnie zajmowanym przez handel wielkopowierzchniowy. Wprowadzenie funkcji o charakterze kulturalno-oświatowym, których obecnie brakuje w tym obszarze ożywi dzielnicę w godzinach wieczornych. Oliwa Górna z punktu widzenia skupisk ludzkich, jakie korzystają codziennie z tej przestrzeni powinna być wizytówką dobrych praktyk i rozwiązań urbanistycznych. W dobrze zorganizowanym i zarządzanym mieście przybywać będzie zarówno pracowników, jak i mieszkańców.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu, a do obszaru Uniwersytetu Gdańskiego, który leży poza jego granicami. Należy jednak zaznaczyć, iż Centralne Pasmo Usługowe jest miejscem koncentracji usług o charakterze metropolitalnym, w tym także handlu. W Studium wskazano, że Uniwersytet Gdański (UG) będzie motorem rozwoju dzielnicy wiedzy, poprzez rozwój zabudowy wielofunkcyjnej oraz kreacje przestrzeni publicznych przyjaznych pieszym i rowerzystom w jego rejonie. W ramach dzielnicy wiedzy będą mogły się pojawić funkcje wskazane w uwadze, między innymi usługi konferencyjne i kulturalne, w tym również na lokalizacjach zajmowanych przez handel wielkopowierzchniowy. Jednakże eliminacja handlu wielkopowierzchniowego poprzez politykę przestrzenną w postaci zakazu jego lokalizacji utrudni podniesienie jakości i standardu istniejących zgodnie z prawem obiektów, a w przypadku procedowanego planu miejscowego dodatkowo spowodowałaby roszczenia finansowe wobec gminy, ze względu na spadek wartości terenów inwestycyjnych. Ustalenia planu miejscowego jak i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska pozwalają na wprowadzenie zgłaszanych przez składającego uwagę funkcji, co może następować w wyniku przekształceń całego obszaru dzielnicy wiedzy. Już obecnie w obiektach UG funkcjonują sale konferencyjne oraz odbywają się wydarzenia kulturalne. Funkcje z zakresu kultury i usług konferencyjnych mogą być realizowane w obszarze objętym procedowanym planem miejscowym, a także w ramach zrealizowanych już w CPU kompleksów biurowo-usługowych, jako wzbogacenie oferty usługowej.

5) Wprowadzenie komunikacji tramwajowej wzdłuż Alei Grunwaldzkiej począwszy od skrzyżowania z aleją Wojska Polskiego do skrzyżowania z ulicą Pomorską.

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

**Uzasadnienie:** jak dla uwagi w punkcie I.3.2.

6) Zredukowanie znaczenia torów tramwajowych biegnących wzdłuż ul. Wojska Polskiego oraz ul. Wita Stwosza (po wprowadzeniu ruchu tramwajowego wzdłuż Al. Grunwaldzkiej).

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

**Uzasadnienie:** jak dla uwagi w punkcie I.3.2.

7) Projektowanie buspasów wzdłuż Al. Grunwaldzkiej, zwiększających udział i pierwszeństwo transportu publicznego w ruchu drogowym obsługującym ruch prostopadły do Al. Grunwaldzkiej.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kwestie projektowania buspasów dotyczą organizacji ruchu i nie są przedmiotem ustaleń projektu planu.

8) Zrealizowanie tunelu pod Pachołkiem i całej ulicy Nowej Spacerowej w układzie dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, poprawiającej możliwość bezpośredniego dojazdu od strony „Obwodnicy Trójmiasta".

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu. Ulica tzw. „Nowa Spacerowa" i tunel pod wzgórzem Pachołek objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego połączenia drogowego dolnego tarasu Gdańsk-Oliwa-Sopot z obwodową Trójmiasta – „Nowa Spacerowa" z 2001 roku. Uwaga ta nie dotyczy zatem ustaleń procedowanego planu

miejscowego, a odnosi się do problematyki finansowania i realizacji inwestycji, która jest położona poza obszarem sporządzanego planu.

9) Przebudowa ul. Kołobrzeskiej z wyznaczeniem buspasa oraz ścieżki dla rowerów.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu. Ulica Kołobrzeska znajduje się poza granicami sporządzanego planu miejscowego (w odległości około 360 m od północnej jego granicy), a podniesione kwestie dotyczą organizacji ruchu oraz finansowania i realizacji inwestycji (przebudowy ulicy) co nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu miejscowego.

10) Zwiększenie możliwości przejazdu prostopadle do torów kolejowych SKM i PKP poprzez budowę tunelu na przedłużeniu ul. Derdowskiego.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu. Obszar proponowanego poprowadzenia tunelu na przedłużeniu ul. Derdowskiego znajduje się poza granicami sporządzanego projektu planu miejscowego, w odległości około 630 m od północnej jego granicy.

11) Relokacja pętli intermodalnej z przystanku Gdańsk Oliwa do okolic ul. Kołobrzeskiej przy stacji SKM Przymorze-Uniwersytet.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu. Obszar, do którego składający uwagę się odnosi, leży poza granicami sporządzanego projektu planu miejscowego. Należy jednak podkreślić, iż nie ma potrzeby relokacji pętli. Lokalny węzeł integracyjny Przymorze-Uniwersytet zakłada integrację intermodalną funkcjonujących tam systemów transportowych. Zlokalizowany w Gdańsku Oliwie węzeł metropolitalny integruje SKM i transport autobusowy (podobnie jak węzeł Przymorze-Uniwersytet) oraz kolej dalekobieżną i tramwaj. Ustalona w projekcie Studium hierarchizacja węzłów integracyjnych została przyjęta w oparciu o Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdańsk Gdynia Sopot, bazując na opracowaniu pod nazwą Strategia transportu i mobilności obszaru metropolitalnego.

12) Budowa drogi rowerowej wzdłuż linii PKM lub torów tramwajowych, która skróci czas dotarcia rowerem do Centrum CPU.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu. Obszar, do którego składający uwagę się odnosi, leży poza granicami sporządzanego projektu planu miejscowego. Ponadto sama uwaga dotyczy kwestii finansowania i realizacji inwestycji, co nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu.

13) Realizacja bezpośredniego połączenia transportem zbiorowym Oliwy i dalej Wrzeszcza z zachodnimi dzielnicami Gdyni (Zaspa, Brzeźno, Nowy Port).

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie połączeń transportem zbiorowym z rejonu Oliwy i Wrzeszcza do zachodnich dzielnic Gdyni oraz odległych dzielnic Gdańska nie jest kwestią regulowaną przez plan miejscowy, a dotyczy spraw organizacji transportu

zbiorowego, które to zadania realizowane są przez zarządy transportu miejskiego gmin Gdańska i Gdyni.

**II. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.03.2018 roku do 30.03.2018 roku.**

**W ustawowym terminie tj. do dnia 13.04.2018 roku do projektu planu po drugim wyłożeniu wniesiono w czterech pismach 12 uwag:**

**1. Green Properties Sp. z o.o., pismo z dnia 05.03.2018r.**

Treść uwagi:

1) Przesunięcie wjazdu/zjazdu z Alei Grunwaldzkiej w kierunku północnym na początek drogi serwisowej (ulicy dojazdowej) oznaczonej w projekcie planu 002-KD80 lub wykonanie dodatkowego wjazdu w tym miejscu – zgodnie z załącznikiem graficznym uzgodnionym z BRG.

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

**Uzasadnienie:** Działki 300/16 oraz 300/17 obręb 14, których właścicielem jest (firma) składająca uwagę przylegają od strony zachodniej do ulicy dojazdowej 002-KD80 i zgodnie z zapisami planu miejscowego posiadają pełen dostęp drogowy z tej ulicy. Ulica ta (002-KD80) stanowi jezdnię „serwisową" dla Al. Grunwaldzkiej i zasady powiązania jej z Al. Grunwaldzką (która jest w klasie drogi głównej) dotyczą spraw organizacji ruchu, które będą ustalane przez zarządcę drogi Gdański Zarząd Dróg i Zieleni (GZDiZ). Projekt planu nie wskazuje konkretnych miejsc powiązań Al. Grunwaldzkiej z tą ulicą, gdyż zgodnie z jego ustaleniami możliwe są różne warianty (etapowe rozwiązania), o których będzie decydował GZDiZ i to zarządca drogi ustali zasady na jakich te powiązania będą się odbywać. Należy podkreślić, iż wszystkie tereny przylegające do ulicy dojazdowej 002-KD80 mają zapewniony od niej dostęp bez ograniczeń. Natomiast ustalona w planie miejscowym strzałka oznacza bezpośredni wjazd na teren z Al. Grunwaldzkiej. Zapewnia ona obsługę komunikacyjną dla działek 300/14 i 300/10 obręb 14, nie przylegających do ulicy 002-KD80. W sytuacji gdy zostanie zrealizowana przylegająca do południowej granicy (obszaru planu) planowana ulica tzw. „Nowa Abrahama" i obsługa tych działek w sposób dotychczasowy będzie niemożliwa, będą miały one zapewniony dostęp drogowy we wskazanym miejscu – bezpośrednio z Al. Grunwaldzkiej.

**2. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 06.04.2018r.**

Treść uwag:

1) Po wybudowaniu obiektów Alchemii poziom hałasu, który jest generowany z urządzeń wentylatorów, bądź klimatyzatorów znajdujących się na dachach obiektów jest bardzo uciążliwy dla nas, mieszkańców okolicznych ulic. Pewnie nikt nie zrobił żadnych badań po wykonaniu tych instalacji i urządzeń. Po wybudowaniu kolejnych obiektów się on zwielokrotni.

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

**Uzasadnienie**: Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, a dotyczy kwestii wykonywania prawa własności, które reguluje Art. 144. Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku. Odnoszący się między innymi do działań – immisji pośrednich takich jak hałas, który może oddziaływać na nieruchomości sąsiednie. Tereny inwestycyjne objęte projektem planu miejscowego są przeznaczone pod funkcję produkcyjno-usługową, jest to podtrzymanie funkcji, ustalonych w obowiązującym planie miejscowym

Oliwa Górna pas przykolejowy w mieście Gdańsku z 2005 roku (uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLI/1358/05 z 25.08.2005 roku). Ustalając przeznaczenie terenu w planach miejscowym zakłada się, iż realizacja jego ustaleń (budowa nowych obiektów) będzie się odbywać, między innymi w zgodzie w obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska i prawa budowlanego. Zarówno przyszłe zainwestowanie (w obszarze planu) jak i te powstałe w sąsiedztwie (po jego północnej stronie) winno te przepisy spełniać. Jeżeli natomiast po wybudowaniu obiektów Alchemii wystąpiło zjawisko przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku lub norm w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, które ustalają przepisy wykonawcze do ustawy o ochronie środowiska, należy te kwestie zgłosić odpowiednim organom ochrony środowiska w celu zbadania ewentualnych przekroczeń (w odrębnej procedurze). Sprawy te nie są związane z ustaleniami planu miejscowego.

2) Analiza transportowa z roku 2015 jest na tę chwilę nieaktualna, co widać po uruchomieniu obiektów Alchemii. Korki są na ul. Kołobrzeskiej, Barzyńskiego, Derdowskiego, Abrahama – ulicach dojazdowych do skrzyżowania przy Hali Olivia i na samym skrzyżowaniu.

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

**Uzasadnienie**: Projekt planu opiera się na analizie transportowej wykonanej podczas prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie Alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku uchwalonym w 2017 roku, przylegającym do procedowanego planu od strony północnej. Analiza została zrealizowana w szerszym zakresie przestrzennym od ul. Kołobrzeskiej do planowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama" uwzględniając wytyczne, które miały na celu ograniczenie skutków dla publicznego układu transportowego. We wnioskach z analizy wskazano działania, które nie zostały jeszcze zrealizowane (które należy wykonać), są to między innymi: realizacja planowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama", poprawa obsługi terenu transportem zbiorowym, wdrażanie polityki zachęcania do wyboru środka transportu innego niż samochód osobowy. Pełna realizacja tych wytycznych zapewni płynny ruch na układzie publicznym miasta, w tym rejonie. Jednak realizacja tych działań będzie rozłożona w czasie. Należy również podkreślić, iż są to działania obejmujące kwestie: realizacji inwestycji drogowych, organizacji ruchu i tzw. działania „miękkie" dotyczące zmiany nawyków transportowych użytkowników przestrzeni miejskiej. Zadania te będą realizowane przez miasto, ale również przez podmioty prywatne – firmy, które powinny prowadzić politykę nakłaniającą pracowników do zmiany dotychczasowych przyzwyczajeń i korzystania z innych środków transportu niż samochód osobowy.

3) Ponadto na ulicy Słupskiej, przy której mieszkam powstał jeden wielki parking – ludzie stawiają samochody po dwóch stronach ulicy, w tym na zieleńcach, w świetle wyjazdów z posesji. Utrudniając, a wręcz uniemożliwiając wyjechanie autem z bramy (często trzeba wzywać straż miejską na interwencję).

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, a dotyczy problematyki organizacji ruchu (zasad parkowania) w rejonie ul. Słupskiej, które to zasady ustala zarządca drogi – Gdański Zarząd Dróg i Zieleni oraz egzekucji w przypadku ich nie przestrzegania.

4) Po wybudowaniu przedmiotowych budynków, a co za tym idzie 40 tysięcy miejsc pracy powstanie jeden wielki Armagedon komunikacyjny – brak rozwiniętych środków

transportu, brak przepustowości na ulicach, brak parkingów, co już dostrzegam jako mieszkaniec ulicy Słupskiej po wybudowaniu obiektów Alchemii. Fakt, jaki procent powierzchni biurowej całej metropolii Gdańska stanowią i będą stanowić powierzchnie biurowe znajdujące się na Przymorzu mówi sam za siebie.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, a dotyczy problematyki organizacji transportu i zasad parkowania w sąsiedztwie procedowanego planu miejscowego. Obszar objęty granicami planu miejscowego przylega do swoistego „kręgosłupa komunikacyjnego" trójmiasta – Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM) i jest bardzo dobrze obsłużony transportem zbiorowym, gdyż znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku SKM Przymorze-Uniwersytet i przystanku PKM Gdańsk Strzyża oraz przebiegającej w ulicy Wita Stwosza linii tramwajowej. Transport szynowy daje bardzo duże możliwości dla obsługi komunikacyjnej tego obszaru, ale również w ramach Al. Grunwaldzkiej możliwe są różne działania takie jak: zwiększenie częstotliwości połączeń autobusowych, wydzielenie buspasów itp., które mogą przyczynić się do usprawnienia obsługi komunikacją zbiorową. Niewątpliwie pojawienie się nowych użytkowników będzie wymagało wprowadzenia zmian w dotychczasowym funkcjonowaniu transportu. Jednak nie są to kwestie związane z ustaleniami planu miejscowego, a dotyczą organizacji transportu zbiorowego, które to zadanie realizuje Zarząd Transportu Miejskiego w Gdańsku, a na szczeblu województwa Marszałek Województwa. Zarówno rozwój komunikacji szynowej jak i autobusowej będzie wymagać zmian w zachowaniu uczestników ruchu i ich przyzwyczajeń. Zmiany te będą stopniowe i nie nastąpią od razu. Należy również podkreślić, że powstające w tym rejonie zagospodarowanie jest zgodne z kierunkiem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), który to dokument wskazuje politykę rozwoju przestrzennego w skali całego miasta. Dla dzielnic ukształtowanych, takich jak Oliwa (w szczególności w wyznaczonej strefie śródmiejskiej, w Centralnym Paśmie Usługowym) zakłada się zasadę rozwoju miasta do wewnątrz, zmierzającą do intensyfikacji zainwestowania tego obszaru. Ma to na celu optymalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i społecznej, ale jednocześnie utrzymanie i wzbogacenie wewnętrznej różnorodności miasta oraz szerokiej i zróżnicowanej oferty inwestycyjnej. Procedowany projekt planu miejscowego podtrzymuje ustalenia w zakresie funkcji (produkcyjno-usługowej) z obowiązującego dla tego obszaru planu miejscowego z 2005 roku. Wprowadza natomiast zmiany w parametrach urbanistycznych, obniża wysokość zabudowy do 55 m i zmniejsza intensywność, które to parametry zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nie były limitowane. Dopuszcza natomiast zwiększenie liczby miejsc parkingowych w obszarze planu – zgodnie z przeprowadzonymi analizami komunikacyjnymi. Wprowadzone zapisy pozwalają realizować intensywną zabudowę śródmiejską, ale o ograniczonej wysokości do 55 m. Należy podkreślić, iż w sąsiedztwie procedowanego planu miejscowego istnieją rezerwy pod rozbudowę układu drogowego. Planowana jest budowa ulic: tzw. „Nowej Abrahama"(z trasą tramwajową), „Drogi Czerwonej", „Nowej Spacerowej" z tunelem pod Pachołkiem, które to ulice w sposób znaczący wpłyną na poprawę warunków ruchu w tym rejonie. Jednak są to inwestycje wymagające dużych nakładów i ich powstanie będzie rozłożone w czasie. Kwestie parkowania w obszarach sąsiadujących z terenami, na których realizowane są inwestycje biurowe, wymagają ustalenia nowych zasad korzystania z tych przestrzeni. Ale również, jak w przypadku organizacji obsługi transportem zbiorowym, kwestie te nie są ustaleniami planu miejscowego, a dotyczą zasad organizacji ruchu na poszczególnych ulicach, które to zasady ustala zarządca drogi – Gdański Zarząd Dróg i Zieleni.

5) Nowe budynki spowodują zacienienie nieruchomości położonych na terenie dzielnicy Przymorze.

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

**Uzasadnienie:** Realizacja nowej zabudowy na terenie objętym planem miejscowym musi się odbywać (między innymi) w zgodzie z przepisami prawa budowlanego. Projekt każdego obiektu musi spełniać warunki wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1422 z dnia 18 września 2015 r. tekst jednolity) i spełniać wytyczne dotyczące możliwości naturalnego oświetlenia pomieszczeń, które są weryfikowane zgodnie z zasadami opisanymi w § 13 ww. rozporządzenia. Dla obiektów o wysokości powyżej 35m odległość od drugiego budynku nie może być mniejsza niż 35 m. Zapis ten określa jednocześnie (nie wprost), że obiekty zlokalizowane w odległości większej niż 35 m od okien wszystkich obiektów sąsiadujących nie powodują ograniczenia dostępu do światła dziennego w tych budynkach. W tym samym przepisie (ww. rozporządzenia) dopuszcza się jednocześnie zmniejszenie odległości 35 m do 17,5 m dla terenów zabudowy śródmiejskiej. Teren projektu planu zlokalizowany jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w Centralnym Paśmie Usługowym i położony jest w strefie śródmiejskiej. Granica procedowanego planu miejscowego znajduje się w odległości około 70 m od zabudowy przy ulicy Słupskiej. Zabudowa, która będzie mogła powstać w ramach planu, ze względu na przepisy budowlane i kolejowe (konieczność odsunięcia jej od linii kolejowej) może być lokalizowana w odległości od 80 m do 90 m od istniejących budynków przy ulicy Słupskiej, więc będzie ona spełniać wymogi przepisów w tym zakresie. Ponadto zgodnie z ww. rozporządzeniem (§ 60) w pomieszczeniach mieszkalnych minimalny czas nasłonecznienia w dniach 21 marca i 21 września (dniach równonocy) w godzinach od $7^{00}$ do $17^{00}$ powinien wynosić 3 godziny. Na podstawie wykonanych symulacji w ramach „Prognozy oddziaływania obiektów wysokościowych możliwych do realizacji zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku na środowisko zrównoważone" można prognozować, że po realizacji zabudowy (według parametrów urbanistycznych wynikających z ustaleń projektu planu), cienie od tej zabudowy, oddzielone od zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Słupskiej terenem kolejowym, będą miały niewielki wpływ na tą zabudowę i nie spowodują ponadnormatywnego zacieniania budynków. Ta kwestia będzie rozstrzygnięta na etapie projektu budowlanego, który musi spełniać wymagane prawnie normy czasu nasłonecznienia dla zlokalizowanych w sąsiedztwie pomieszczeń mieszkalnych.

6) wzrost zanieczyszczeń nie tylko powietrza i wody, ale również świetlnych tzn. wszelkie intensywne iluminacje świetlne na budynkach oraz maksymalne oświetlenia wnętrz budynków, szczególnie po zmroku bardzo utrudniają życie mieszkańcom, którzy mają ciągłe ostre światło w oknach.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, a dotyczy kwestii wykonywania prawa własności. Ustalając przeznaczenie terenu w planach miejscowych zakłada się, iż realizacja ich ustaleń (budowa nowych obiektów) będzie się odbywać, miedzy innymi w zgodzie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska i prawa budowlanego. Zarówno nowe zainwestowanie jak i te istniejące w sąsiedztwie planu (po jego północnej stronie) winno te przepisy spełniać. Również eksploatacja tych obiektów powinna się odbywać z poszanowaniem prawa. Kwestie

wykonywania prawa własności reguluje Art. 144 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku, który mówi iż „właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych". Artykuł ten odnosi się między innymi do działań – immisji pośrednich takich jak: wytwarzanie zapachów, ciepła, hałasu, wywoływanie wibracji, zanieczyszczanie powietrza, uciążliwe iluminacje świetlne itp., które mogą oddziaływać na nieruchomości sąsiednie. Kwestie te zatem nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego, wymagają rozstrzygnięć przez odpowiednie organy np. ochrony środowiska. Właściciel sąsiedniej nieruchomości, może wystąpić do sądu z roszczeniem o zadośćuczynienie, jak i z żądaniem o zaniechanie naruszeń w postaci np. nadmiernych iluminacji świetlnych.

7) Kompletnie zaburzony ekosystem, co w świetle zmieniającego się klimatu, wzrostu niebezpiecznych anomalii pogodowych, szczególnie intensywnych opadów i wichur rodzi obawy o bezpieczeństwo nie tylko mieszkańców.

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

**Uzasadnienie:** Przyszła zabudowa w obszarze objętym planem miejscowym musi być realizowana zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, prawa budowlanego, i innych przepisów odrębnych. Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie nieznacznymi miejscowymi zmianami warunków klimatu lokalnego. Wprowadzenie nowej zabudowy kubaturowej, oraz zwiększenie powierzchni utwardzonych przyczyni się do miejscowego wzrostu średniej dobowej temperatury powietrza, oraz do nieznacznego spadku wilgotności powietrza. Należy podkreślić, iż w projekcie planu obniżono wysokość zabudowy do 55 m i zmniejszono intensywność, które to parametry zgodnie z obowiązującym planem miejscowym (z roku 2005) nie były limitowane. Powstanie nowej zabudowy wpłynie na zmianę klimatu lokalnego, zwłaszcza ograniczenie przewietrzania terenów położonych bezpośrednio na wschód od planowanej zabudowy w okresie występowania wiatrów z sektora zachodniego, jednak zmiany te będą typowe dla terenów miejskich, na których realizowana jest nowa zabudowa. Natomiast intensywne zjawiska pogodowe (wichury, opady deszczu) wynikają ze zmian klimatu o charakterze globalnym, a realizacja zabudowy w tym rejonie nie będzie miała wpływu na występowanie takich zjawisk.

8) Wszelkie utrudnienia na etapie budowy, trudno nazwać okresem przejściowym, gdyż mierząc czas od rozpoczęcia budowy pierwszego biurowca Alchemii do zakończenia budowy planowanych biurowców wchodzimy już w dekady, a zanieczyszczenia towarzyszące budowie mają bardzo negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców szczególnie dzieci i osób starszych. Budowy trwają non stop tzn. również w nocy. Odczuwane drgania i hałasy wywołane podczas budowy są widoczne na ścianach wewnątrz naszego budynku (pęknięcia). Dla zobrazowania siły drgań może służyć przykład alarmu w naszym domu, który będąc uzbrojonym, załączył się podczas prac przy budowie biurowca przez firmę Skanska (naprzeciw naszego domu), które trwają w tej chwili. Drgania były tak silne, że czujniki wzbudziły uzbrojony alarm.

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

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu planu Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, a dotyczy kwestii wykonywania prawa własności. Projekt planu miejscowego nie ustala terminów ani okresów w jakich będą realizowane poszczególne inwestycje, plan miejscowy nie ma też wskazanego terminu ważności, przez co realizacja jego ustaleń jest trudna do określenia w czasie. W sytuacji wskazanej w uwadze mamy do czynienia z kolizją uprawnień właścicielskich na linii mieszkańcy – inwestor. Zarówno mieszkańcom, jak

i inwestorowi – przysługują szerokie uprawnienia wynikające z prawa własności. Właścicielom nieruchomości sąsiadujących z planem miejscowym, na terenie którego będą prowadzone w przyszłości (lub są prowadzone) prace budowlane przysługuje między innymi prawo do spokojnego i niezakłóconego odpoczynku, a inwestorowi między innymi prawo do zabudowy nieruchomości w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę. Kwestie wykonywania prawa własności reguluje Art. 144. Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku, omówiony szerzej w uzasadnieniu do uwagi w punkcie II.2.6. Zatem nie jest to przedmiot ustaleń planu miejscowego i kwestie te nie dotyczą jego zapisów. Należy podkreślić również, iż obecnie prowadzone prace budowlane w tzw. „pasie przykolejowym", zarówno w granicach procedowanego planu jak i jego sąsiedztwie są realizowane na podstawie obowiązujących planów miejscowych z lat 2005 i 2017. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2005 roku całość tzw. „pasa przykolejowego" jest to teren inwestycyjny, o bardzo intensywnych parametrach zabudowy.

**3. Osoba fizyczna, pismo z dnia 09.04.2018 roku**

Treść uwag:

1) Sprzeciw przeciwko zabudowie w formie "czarnych klocków", która zabiera słońce (wschód i zachód), prośba o budowanie tego typu obiektów przy obwodnicy.

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

**Uzasadnienie:** Powstające w tym rejonie zagospodarowanie jest zgodne z kierunkiem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), który to dokument wskazuje politykę rozwoju przestrzennego w skali całego miasta. Dla dzielnic ukształtowanych, takich jak Oliwa (w szczególności w wyznaczonej strefie śródmiejskiej, w Centralnym Paśmie Usługowym) zakłada się zasadę rozwoju miasta do wewnątrz, zmierzającej do intensyfikacji zainwestowania tego obszaru. Ma to na celu optymalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i społecznej, ale jednocześnie utrzymanie i wzbogacenie wewnętrznej różnorodności miasta oraz szerokiej i zróżnicowanej oferty inwestycyjnej. Procedowany projekt planu miejscowego podtrzymuje ustalenia w zakresie funkcji (produkcyjno-usługowej) z obowiązującego dla tego obszaru planu miejscowego z 2005 roku. Wprowadza natomiast zmiany w parametrach urbanistycznych, obniża wysokość zabudowy do 55 m i zmniejsza intensywność, które to parametry zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nie były limitowane. Część uwagi odnosząca się do kwestii zacieniania, uzasadnienie rozstrzygnięcia jak w punkcie II.2.5.

2) Cała ulica Słupska zastawiona jest samochodami osobowymi, przejazd straży, karetki i wywóz śmieci jest niemożliwy.

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

**Uzasadnienie:** do rozstrzygnięcia uwagi jak w punkcie II.2.3.

**4. Dwie osoby fizyczne, pismo z dnia 13.04.2018 roku**

Treść uwagi:

1) Stanowczo protestujemy przeciw budowie w bezpośrednim sąsiedztwie naszych domów 55 m ściany ze szkła jaką będą dalsze biurowce wzdłuż Al. Grunwaldzkiej w stronę Wrzeszcza. Czy w tej kwestii nie ma umiaru, czy wybudowane dotychczas budynki nie spowodowały już zaburzeń komunikacyjnych i środowiskowych. Nasze osiedlowe ulice są już sparaliżowane przez parkujących pracowników korporacji z nowo wybudowanych biurowców. Nie chcą (oni) używać parkingów podziemnych, gdyż stawki za parkowanie są tam bardzo wysokie. Po wybudowaniu następnych (biurowców) może

być tylko gorzej. Czy szanowni architekci mają pojęcie, jak ta ściana ze szkła w bezpośredniej bliskości, wpływa na istniejącą już zabudowę. Waszym niekontrolowanym rozmachem powodujecie znaczne obniżenie wartości naszych domów. Nikt nie będzie chciał ogrodu, który będzie miejscem publicznym przez to, że 14 pięter pracowników biurowych będzie zaglądało z okien w nasze życie. Deweloperzy dysponują teraz ogromnymi środkami finansowymi i mogą kupić każdą decyzję ale my na pewno będziemy dochodzić swoich racji i rekompensat na drodze sądowej, gdyż za każdą decyzją stoi jakieś nazwisko. Z trwogą spoglądamy na niekontrolowany rozwój miasta. Co będzie następne do wyburzenia za pieniądze bogatych firm developerskich – Hala Olivia, a może od razu Katedra Oliwska. Podkreślamy, że nie zgadzamy się na taki rozwój miasta, który dla dobra bussinesu jednych, degraduje innych obywateli. Rozumiemy potrzeby, dlatego też rozwiązaniem mogłyby być budynki o mniejszej wysokości jak choćby 25 m, a nie 55 m.

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

**Uzasadnienie:** Powstające w tym rejonie zagospodarowanie jest zgodne z kierunkiem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUiKZP), który to dokument wskazuje politykę rozwoju przestrzennego w skali całego miasta. Dla dzielnic ukształtowanych, takich jak Oliwa (w szczególności w wyznaczonej strefie śródmiejskiej, w Centralnym Paśmie Usługowym) zakłada się zasadę rozwoju miasta do wewnątrz, zmierzającej do intensyfikacji zainwestowania tego obszaru. Ma to na celu optymalne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i społecznej, ale jednocześnie utrzymanie i wzbogacenie wewnętrznej różnorodności miasta oraz szerokiej i zróżnicowanej oferty inwestycyjnej. Poruszane w uwadze kwestie, dotyczące ewentualnego spadku wartości nieruchomości sąsiednich w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dnia 27 marca 2003 roku i roszczenia w tym zakresie są zabezpieczone zgodnie z przepisami tego aktu prawnego. Należy jednak podkreślić, iż ustalone w planie tereny inwestycyjne o przeznaczeniu pod funkcję produkcyjno-usługową, są podtrzymaniem funkcji, które zostały ustalone dla tego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna pas przykolejowy w mieście Gdańsku z 2005 roku (uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLI/1358/05 z 25.08.2005 roku). Procedowany plan wprowadza zmiany w parametrach urbanistycznych, obniża wysokość zabudowy do 55 m i zmniejsza intensywność, które to parametry zgodnie z obowiązującym planem miejscowym (z roku 2005) nie były limitowane. Dopuszcza natomiast zwiększenie liczby miejsc parkingowych w obszarze planu – zgodnie z przeprowadzonymi analizami komunikacyjnymi. Wprowadzone zapisy pozwalają realizować intensywną zabudowę śródmiejską, ale o ograniczonej wysokości do 55 m. Zabudowa biurowa może być realizowana w obszarze objętym granicami sporządzanego planu na podstawie obowiązującego planu z 2005 roku – obecnie prowadzona jest jedna taka inwestycja. Ponadto granice planu miejscowego bezpośrednio nie przylegają do terenów zabudowy mieszkaniowej tylko do terenów kolejowych, wzdłuż wschodniej granicy pomiędzy terenami zabudowy, a terenami kolejowymi przebiega również rezerwa drogowa pod projektowaną ulicę tzw. „Drogę Czerwoną", a nowo powstające obiekty będą lokalizowane w odległości około 80 m – 90 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Natomiast sprawy utrudnień związanych z parkowaniem w obszarach sąsiadujących z terenami, na których realizowane są inwestycje biurowe, wymagają ustalenia nowych zasad korzystania z tych przestrzeni, kwestie te nie są jednak ustaleniami planu miejscowego, a dotyczą zasad organizacji ruchu na poszczególnych ulicach, które to zasady ustala zarządca drogi – Gdański Zarząd Dróg i Zieleni oraz egzekucji w przypadku ich nie przestrzegania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2020 r.

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

## I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

**1. Karta terenu nr 002-KD80**, teren ulicy dojazdowej – odcinek projektowanej ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu, wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 220 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzą:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

**UZASADNIENIE**

Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku

[nr planu 0264]

## I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

### 1. Podstawa prawna.

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

### 2. Położenie.

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

### 3. Cel sporządzenia planu.

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

### 4. Plany obowiązujące.

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

1) Oliwa Górna – pas przykolejowy w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny 0227),

2) Oliwa Górna – rejon ul. Abrahama w mieście Gdańsku (nr ewidencyjny 0226).

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

### 5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

W obszarze opracowania znajdują się obiekty magazynowo-produkcyjne zaadaptowane do funkcji handlowo-usługowych, ponadto budynki biurowe, salon samochodowy z serwisem

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

**6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.**

Procedura sporządzenia projektu planu rozpoczęła się i była przeprowadzona (w większości) pod rządami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20.12.2007 roku). W związku z planowanym w kwietniu 2018 roku uchwaleniem nowego Studium, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w marcu 2018 roku z dwoma rysunkami Studium – obowiązującym w dacie wyłożenia i projektem Studium. Projekt planu w swoich ustaleniach realizuje zarówno kierunki polityki przestrzennej ustalone dla obszaru objętego granicami planu w dotychczas obowiązującym Studium z 2007 roku, jak i w obecnie obowiązującym Studium z 2018 roku, gdyż oba te dokumenty są zgodne co do głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Tereny objęte granicą planu (w ustaleniach obu aktów), to w większości obszary o dominującej funkcji usługowej (usług ponadpodstawowych), położone w Centralnym Paśmie Usługowym (CPU). Ponadto w granicach planu znajduje się odcinek Al. Grunwaldzkiej, jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych Gdańska, która w tych obu aktach prawa oznaczona została jako ulica główna i w takiej klasie została wyznaczona w ustaleniach planu miejscowego. Wzdłuż niej i położonej poza granicami planu trasy kolejowej przebiegają wyznaczone ciągi widokowe. Ustalenia planu są też zbieżne z założeniami przyjętymi dla strefy zabudowy śródmiejskiej wyznaczonej w obowiązującym Studium. Zmianą w stosunku do Studium z 2007 roku jest nowy przebieg stref wskaźników parkingowych. Obszar planu znalazł się w granicach strefy wskaźników parkingowych „B", w miejsce dotychczasowej strefy „C". Jednak nie ma to wpływu na ustaloną w planie maksymalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, gdyż przyjęte wskaźniki liczby miejsc do parkowania (ze względu na szczególne uwarunkowania) wynikają z przeprowadzonych odrębnych analiz komunikacyjnych i w związku z tym zostały ustalone niezależnie od stref wskaźników parkingowych, na co Studium pozwala.

Trzeba podkreślić, iż Studium (zarówno z 2007 roku jak i z 2018 roku) wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu. Obecna zabudowa (w granicach planu) nie przystaje do rangi terenu położonego wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej Gdańska w Centralnym Paśmie Usługowym. Zmiana obowiązującego planu umożliwia realizację polityki miasta zapisaną w obu edycjach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, która zakłada lokalizację w CPU obiektów o wysokiej klasie użytkowej i architektonicznej oraz rozwój miasta do wewnątrz. Będzie ona również kontynuacją przemian, jakie dokonują się w tzw. „pasie przykolejowym", w jego części północnej (poza granicami planu) wzniesiono już

kompleks budynków biurowo-usługowych, realizując tym samym politykę zawartą w Studium. W projekcie planu dokonano niezbędnego uszczegółowienia i doprecyzowania ustaleń, bez zmiany kierunków polityki przestrzennej miasta. W związku z powyższym ustalenia planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) dotyczącym zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, jak i kierunkom polityki przestrzennej ustalonym w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/ 431/07 z dnia 20.12.2007 roku), a więc nie naruszają ustaleń obu tych dokumentów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla większości terenu objętego granicami planu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Realizacja ustaleń planu, w tym m.in. wprowadzenie większej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych wpłynie na poprawę możliwości inwestycyjnych obszaru. Spodziewanym efektem zmiany planu będzie wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu i zmiana jego wizerunku, podobnie jak zostało to zrealizowane na północ od granicy terenu objętego planem, gdzie powstał kompleks biurowo-usługowy. Realizacja ustaleń planu umożliwi również ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym 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 utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną. W granicach planu dominują grunty w użytkowaniu wieczystym. Tereny publiczne obejmują przestrzenie drogowe (Al. Grunwaldzką 003-KD83 i drogę dojazdową – „serwisową" 002-KD80), przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ustaleń projektu planu dotyczące tych gruntów, realizują politykę przestrzenną miasta – w zakresie podtrzymania przeznaczenia pod te funkcje.

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

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

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu, składanych przez gestorów sieci. Obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci ciepłowniczej. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Na terenie planu nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych. Zapisy planu przewidują odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, natomiast ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar planu znajduje się w zlewni kolektora deszczowego „Kołobrzeska", w zapisach planu ustalono współczynniki spływu w kartach terenu jak w stanie istniejącym. Wody opadowe zgodnie z zapisami planu należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie. Przez obszar planu przechodzi istniejący kanał sanitarny o średnicy 500 mm (teren 001-P/U41). Dostępność drogowa do terenów objętych planem zapewniona jest (bez ograniczeń) od ulicy dojazdowej 002-KD80, pełniącej rolę serwisowej oraz poprzez jeden zjazd od Al. Grunwaldzkiej, która jest w klasie ulicy głównej.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku, wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Informacje te zostały również zamieszczone na stronie internetowej www.brg.gda.pl. Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów. Ponadto do planu wpłynęły wnioski od właścicieli terenów. W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Oliwa z prośbą o przedstawienie

stanowiska. Przeprowadzono również na stronie internetowej dodatkową prezentację propozycji zagospodarowania terenu, która powstała w ramach Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW). Prezentacja ta miała na celu poznanie opinii mieszkańców i różnych instytucji odnośnie zaprezentowanej koncepcji zabudowy oraz wskazanie lokalnego punktu, z którego należy wykonać wizualizacje umożliwiające dokonanie przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (MKUA) oceny wpływu planowanych obiektów wysokościowych na krajobraz miasta. MKUA zaopiniowała przedłożony projekt planu pozytywnie. Członkowie MKUA uznali za zasadne przygotowanie przez miasto Studiów Techniczno Ekonomiczno Środowiskowych dla planowanych strategicznych ciągów komunikacyjnych między innymi ulic tzw. „Nowej Abrahama i „Drogi Czerwonej" mających wpływ na procedowany plan miejscowy, ale również na większy obszar miasta. Studia te powinny stać się materiałem do szczegółowych analiz komunikacyjnych i przestrzennych w przypadku procedowania kolejnych planów miejscowych w tym rejonie miasta.

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

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenów Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzona (w 2015 r.) analiza komunikacyjna obsługi transportowej sporządzona dla terenu po obu stronach Alei Grunwaldzkiej od skrzyżowania ul. Abrahama do ul. Kołobrzeskiej, wykazała możliwość zwiększenia całkowitej liczby miejsc postojowych w pasie pomiędzy Aleją Grunwaldzką, a torami kolejowymi. Pozwoliło to na wprowadzenie większej liczby miejsc do parkowania i poprawę możliwości inwestycyjnych dla obszaru objętego projektem planu. Ustalona w projekcie planu wielkość maksymalnego wskaźnika parkingowego wynikająca z ww. opracowania dodatkowo została poparta analizą z marca 2020 pt. „Analiza wpływu realizowanej inwestycji biurowo-usługowej, zlokalizowanej w Gdańsku, przy Alei Grunwaldzkiej na sąsiadujący układ uliczny w kontekście sprecyzowania założeń transportowych do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego". Spodziewanym efektem zmiany planu jest wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu i zmiana jego wizerunku. Weryfikacji uległ również układ drogowy – wydzielono na fragmencie ulicę dojazdową 002-KD80, pełniącą rolę ulicy serwisowej dla przyległych terenów inwestycyjnych. Zachowano w ustaleniach planu przeznaczenie pod istniejącą Al. Grunwaldzką – w ramach pasa drogowego – wyposażoną w chodniki i trasę rowerową. Plan, w miarę możliwości, uwzględnia również wnioski i uwagi właścicieli gruntów pozwalając na realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

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

Teren planu miejscowego jest doskonale skomunikowany środkami transportu zbiorowego. Znajduje się on w zasięgu dogodnego dojścia pieszego od przystanków SKM (przystanek Przymorze – Uniwersytet) i PKM (przystanek Gdańsk Strzyża) oraz przystanków tramwajowych w ulicy Wita Stwosza i autobusowych w Al. Grunwaldzkiej. Jest to zatem obszar świetnie obsłużony publicznym transportem zbiorowym – dlatego plan uwzględniając

te walory, daje możliwość maksymalnego wykorzystania tego położenia poprzez realizację nowej intensywnej zabudowy o charakterze zabudowy śródmiejskiej, wzmacniającej funkcje ogólnomiejskie Centralnego Pasma Usługowego. Takie usytuowanie w strukturze miasta umożliwia w przyszłości w miarę powstawania kolejnych obiektów i wzrostu liczby ich użytkowników, rozwój komunikacji zbiorowej (poprzez zwiększanie częstotliwości połączeń) i sprawną obsługę tego rejonu miasta.

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

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

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

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

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków 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 powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. Realizacja ustaleń wiąże się z koniecznością wykupu przez Gminę Miasta Gdańska ok. 0,42 ha gruntów tj.: 7 $m^2$ gruntów będących własnością Skarbu Państwa, 0,32 ha gruntów Województwa Pomorskiego oraz 0,10 ha gruntów Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym spółek prawa handlowego i osób fizycznych.

Art. 36 ust. 3 będzie miał zastosowanie w przypadku ok. 19 $m^2$ gruntów Województwa Pomorskiego, 7 $m^2$ gruntów Skarbu Państwa oraz ok. 656 $m^2$ gruntów Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym spółek prawa handlowego i osób fizycznych, jeśli dotychczasowi właściciele nie skorzystają z przysługujących im roszczeń z tytułu art. 36 ustęp 1 i 2.

Dla całego obszaru planu (9,37 ha, w tym ok. 6,65 ha gruntów w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i spółek prawa handlowego) ustalona została stawka procentowa

w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

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

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

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

## III. PROCEDURA

### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. W zapisach planu, w karcie terenu 001-P/U41, usunięto zapisy o możliwości realizacji lokali służących dziennej opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 i w wieku przedszkolnym, pozostawiając możliwość realizacji lokali prowadzących działalność jako tzw. szpitale 1 dnia. Zmiany te wynikają z uwzględnienia uwag zawartych w opiniach Pomorskiego Państwowego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz ze stanowiska Rady Dzielnicy Oliwa. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.01.2018 roku do 31.01.2018 roku. Podczas wyłożenia na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura), w dniu 18.01.2018 roku o godzinie 17.00 przybyło w sumie dziesięć osób. W ustawowym terminie, tj. do dnia 14.02.2018 roku do projektu planu wniesiono 15 uwag (w trzech pismach), które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 uchwały. W związku z uwzględnieniem uwagi w treści uchwały zostały wprowadzone odpowiednie zmiany. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 01.03.2018 roku do 30.03.2018 roku. Podczas wyłożenia na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska (w siedzibie biura), w dniu 08.03.2018 roku o godzinie 17.00 przybyło w sumie pięć osób. W ustawowym terminie, tj. do dnia 13.04.2018 roku do projektu planu wniesiono 12 uwag (w czterech pismach), które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 uchwały.

**2. Podstawa uchwalenia.**

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


ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA ROZWOJU GDAŃSKA, GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Edyta Damszel–Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

mgr inż. arch. Wiesława Szermer

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch Dorota Kucharczak

mgr inż. arch Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Łukasz Szynaka

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr Anna Gralewska

mgr inż. arch. Tomasz Sojak

mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

mgr inż. arch. Ewa Herasimowicz

mgr inż. arch. Ewa Bożejko

Wnioskodawca:

PREZ[illegible]GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wołejko

RADCA PRAWNY

| Sporządził: | Zaakceptowała: | Zatwierdził: |
|---|---|---|
| Krzysztof Krzemiński | Edyta Damszel-Turek | Piotr Grzelak |
| ..... | ..... | ..... |