

**UCHWAŁA NR L/1120/14  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 27 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej  
w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318)

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0251) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 5,67 ha, którego granica przebiega:

- od północy i zachodu wzdłuż terenów leśnych wchodzących w skład gdańskiego ZOO,
- od wschodu wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i ulicy Spacerowej,
- od południa wzdłuż ulicy Karwieńskiej, jak na rysunku planu.

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

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i 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** - mieszkanie:
  - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
  - b) stróża lub
  - c) 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) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;
- 4) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
  - a) typ zabudowy,

- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 5) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,
- b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.  
Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 8) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – 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;
- 9) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;
- 10) **zieleń do utrzymania i wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
- b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
- c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja);
- 11) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),

- b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 13) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsca zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym albo zamykanym.

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo–cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) **MN21 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** – domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** – wszystkie formy.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
  - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
  - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Tereny zabudowy usługowej: **U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne,

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,

- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej: **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe MN21 lub M23 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

5. Tereny zieleni i wód: **ZL lasy**;

6. Tereny komunikacji:

- 1) **KD80tereny ulic dojazdowych**;
- 2) **KD82tereny ulic zbiorczych**;
- 3) **KDW tereny dróg wewnętrznych**;

7. Na terenach transportu drogowego: KD dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	Min. 1,2	Min. 0,8
3	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	Min. 10
4	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	Min. 0,2
5	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	Min. 3
6	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	Min. 0,1
7	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	Min. 0,1
8	Motele	1 pokój	Min. 1	Min. 0,1

9	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łózek	Min. 0,9	Min. 0,5
10	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	Min. 32	Min. 20
11	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	Min. 6
12	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
13	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 3	Min. 1
14	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
15	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 2,5	Min. 1
16	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 12	Min. 3
17	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2
18	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5	Min. 4
19	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	Min. 15	Min. 2
20	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	Min. 10
21	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5	Min. 3 szkoły podstawowe Min. 5 gimnazja
22	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	Min. 6
23	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub min. 4	Min. 6
24	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
25	Szpitala, kliniki	1 łóżko	Min. 1	Min. 0,1
26	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	Min. 40	Min. 15
27	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 2	Min. 1
28	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	Min. 2	0
29	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 4	Min. 2
30	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	Min. 5	Min. 4
31	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	Min. 1

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 008.

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

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001–M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIEŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,23 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między funkcjami.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) nowa zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego oraz szpitale, domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c”, „d”, „e”, „f” i „j”, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) garaże boksowe i zespoły garaży oraz budynki gospodarcze;
- 4) salony samochodowe (z serwisem);
- 5) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną w budynkach działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się na budynkach, z wyjątkiem budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3, lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną w nich działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe z wyłączeniem przeseł z prefabrykatów betonowych lub żywopłoty;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) w odległości od 6,2 m do 8,7 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu,
  - b) w odległości od 4,6 m do 11 m od południowej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 20 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 70 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 50 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna: 1,0, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1,
- 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
  - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - 57 m n.p.m.,
  - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - 59 m n.p.m.,
  - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu - 61 m n.p.m.,
  - d) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „d”, „j” i „k”, jak na rysunku planu - 63 m n.p.m.,
  - e) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e”, jak na rysunku planu - 67 m n.p.m.,

- f) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „f” i „h”, jak na rysunku planu - 66 m n.p.m.,
- g) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „g”, jak na rysunku planu - 69 m n.p.m.,
- h) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „i”, jak na rysunku planu - 64 m n.p.m.,
  - z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d”, jak na rysunku planu - 10 m,
    - dla pozostałej części terenu - 14 m,
  - b) maksymalna długość boku rzutu kondygnacji nadziemnej budynku: 25 m,
  - c) maksymalna powierzchnia rzutu kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 10 m,
  - e) pozostałe gabaryty obiektów dowolne.
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
  - a) stromy lub dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci o kącie 8<sup>0</sup> - 18<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
  - b) dla wiatrołapów, ganków i werand – dowolny,
  - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
  - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
- 9) inne:
  - a) rzut prostokątny budynku o maksymalnych proporcjach od 1÷1,3 do 1÷2; dopuszcza się realizację na jednej lub maksymalnie dwóch przeciwległych ścianach budynku ryzalitów, wiatrołapów, ganków i werand o powierzchni max. 20 % rzutu budynku, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
  - b) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących należy dostosować bryłę nowej części budynku do bryły budynku istniejącego,
  - c) na terenie inwestycyjnym w zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań

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

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

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 006-KDW, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczą;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5,
  - b) należy stosować tradycyjne materiały budowlane, np.: cegła, tynk, drewno, dla dachów stromych dachówka w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9 lit. b;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach kulturowych przy ul. Spacerowej 6 i 7 — ochronie podlegają historyczne bryły budynków, ich materiał elewacyjny oraz detal architektoniczny; dopuszcza się rozbudowę budynków o wiatrołapy, ganki i werandy nie więcej niż 15 % rzutu budynku.

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) możliwość lokalizacji w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c”, „d”, „e”, „f” i „j” - jak na rysunku planu - nowej zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego oraz szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Spacerowej (008-KD82);
- 2) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości ulicy Spacerowej zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) drzewa do zachowania jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację;
- 5) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 6) zieleń do utrzymania i wprowadzenia w południowo-zachodniej części terenu – jak na rysunku planu;
- 7) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności;
- 8) zakaz makroniwelacji, za wyjątkiem obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „k”, jak na rysunku planu, oraz inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną i realizacją obiektów kubaturowych.

#### **12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

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

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

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego - zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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



- 1) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonych pod parkingi w kondygnacjach częściowo lub całkowicie zagłębionych w gruncie (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki objętej inwestycją;
- 2) dopuszcza się dojazd od ulicy Spacerowej (008-KD82), poprzez istniejący zjazd, do jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym, wybudowanego w miejsce istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Spacerowej 14;
- 3) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c”, „d”, „e”, „f” i „j” - jak na rysunku planu - występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Spacerowej (008-KD82).

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

- 1) zalecany ciąg pieszo-rowerowy łączący drogę wewnętrzną 006-KDW z ulicą Spacerową (008-KD82) - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się lokalizację budynków w odległości minimum 20 m od granicy lasu;
- 3) zaleca się wysokość ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 5, maksymalnie do 1,2 m;
- 4) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002–M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

**1. Numer terenu:** 002.

**2. Powierzchnia terenu:** 1,20 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy MN21 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między funkcjami.

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego oraz szpitale, domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d”, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) garaże boksowe i zespoły garaży oraz budynki gospodarcze;
- 4) salony samochodowe (z serwisem);
- 5) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Spacerowej 16 - bez możliwości rozbudowy obiektu i zwiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 9, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną w budynkach działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się na budynkach, z wyjątkiem budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. b, lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną w nich działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 5) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe z wyłączeniem przeseł z prefabrykatów betonowych lub żywopłoty;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 8 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 15%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 70 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 50 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
  - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - 65 m n.p.m.,
  - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - 66 m n.p.m.,
  - c) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „g”, jak na rysunku planu - 70 m n.p.m.,
  - d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „d”, jak na rysunku planu - 73 m n.p.m.,
  - e) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e”, jak na rysunku planu - 76 m n.p.m.,
  - f) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „f”, jak na rysunku planu - 74 m n.p.m.,  
– z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
    - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu - 10 m,
    - dla pozostałej części terenu - 13 m,
  - b) maksymalna długość boku rzutu kondygnacji nadziemnej budynku: 25 m,
  - c) maksymalna powierzchnia rzutu kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
  - d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
  - a) stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci, o kącie 40<sup>0</sup> -50<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
  - b) dla wiatrołapów, ganków i werand – dowolny,
  - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
  - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
- 9) inne:

- a) rzut prostokątny budynku o maksymalnych proporcjach od 1÷1,3 do 1÷2; dopuszcza się realizację na jednej lub maksymalnie dwóch przeciwległych ścianach budynku ryzalitów, wiatrołapów, ganków i werand o powierzchni max. 20 % rzutu budynku, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
- b) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie bryły nowej części budynku do bryły budynku istniejącego.

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

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

- 1) dostępność drogową: od drogi wewnętrznej 005-KDW;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5,
  - b) należy stosować tradycyjne materiały budowlane, np.: cegła, tynk, drewno, dachówka w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9 lit. b.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach kulturowych przy ul. Spacerowej 15 i 16 — ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, materiał elewacyjny oraz detal architektoniczny; dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Spacerowej 15 o wiatrołapy, ganki i werandy dodatkowo o nie więcej niż 15 % rzutu budynku.

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) możliwość lokalizacji w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d” - jak na rysunku planu - nowej zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego oraz szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Spacerowej (008-KD82);
- 2) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości ulicy Spacerowej zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) drzewo do zachowania jak na rysunku planu, wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające jego naturalną wegetację;
- 5) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

- 6) zieleń do utrzymania i wprowadzenia w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części terenu – jak na rysunku planu;
- 7) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności;
- 8) zakaz makroniwelacji, za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną i realizacją obiektów kubaturowych.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

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

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

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego - zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d” - jak na rysunku planu - występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Spacerowej (008-KD82).

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

- 1) zaleca się wysokości ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 5, maksymalnie do 1,2 m;
- 2) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003–ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIEŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

1. **Numer terenu:** 003.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** ZL las .

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

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 ulic poza obszarem planu poprzez teren poza zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 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 i przyrody:** teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

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

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.

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

**15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren leśny - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego;

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004–ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

**1. Numer terenu:** 004.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,09 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZL las .

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9;

2) zakaz lokalizacji reklam.

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 ulic poza obszarem planu poprzez teren poza zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 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 i przyrody:** teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

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

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.

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

15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren leśny - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego;

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005–KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

1. **Numer terenu:** 005.

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

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KDW teren drogi wewnętrznej.

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 do 34,0 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez ulicę Spacerową (008-KD82).

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

#### **7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności.

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

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

#### **10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się - części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.
- 5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wydzielonych jezdni i chodników.

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

- 1) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIEŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

1. **Numer terenu:** 006.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,30 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** KDW teren drogi wewnętrznej.

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 27,5 m – jak na rysunku planu;
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) wyposażenie minimalne: chodnik w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 1.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez ulicę Karwieńską (007-KD80), z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 3.

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

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności.

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się - części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ulicy bez wydzielonych jezdni i chodników;
- 2) rzędne projektowanej ulicy, jak na rysunku planu, z tolerancją 0,5 m;
- 3) ustalony wlot drogi wewnętrznej do ulicy Karwieńskiej (007-KD80), jak na rysunku planu;

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

- 1) zaleca się połączenie chodnika lokalizowanego w obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, z chodnikiem w terenie 007-KD80 z pominięciem obszaru oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich;
- 3) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIEŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

1. **Numer terenu:** 007.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,49 ha.

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



#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 29,5 m do 36,0 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Spacerową (008-KD82).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony ekspozycji;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust.10 pkt 1, 2, 4, 5;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

#### **7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację; dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
  - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe;
- 3) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności.

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

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

#### **10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7 uchwały;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z wyłączeniem lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na walory kulturowe i krajobrazowe obszarów chronionych, o których mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

**11. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

**12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne.

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się dwie jezdnie po dwa pasy ruchu.

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

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008–KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

**1. Numer terenu:** 008.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,23 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Spacerowej.

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,5 m do 45,0m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez węzeł z Aleją Kazimierza Jagiellończyka (Zachodnia Obwodnica Trójmiasta), poprzez skrzyżowanie ulicy Opata Jacka Rybińskiego i ulicy Opackiej.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony ekspozycji;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 1, 2, 4, 5;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,
  - b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 7 uchwały;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z wyłączeniem budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na walory kulturowe i krajobrazowe chronionych obszarów, o których mowa w ust. 6 pkt 1 i ust. 12 pkt 2;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, wpisana do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z Zespołem Potoku Oliwskiego

**13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenie znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi (numer 3884) wykazany w „Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi dla terenów miasta Gdańska” - jak na rysunku planu. W przypadku realizacji obiektów budowlanych konieczność wykonania badań geologiczno – inżynierskich i geotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

**§ 16.** Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Miejskiego Ogrodu Zoologicznego "Wybrzeża" w mieście Gdańsku, uchwała nr XLII/1497/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r. nr 4, poz.41).

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/1120/14  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 marca 2014 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.12.2013 r. do 02.01.2014 roku.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska dnia 09.12.2013 r. o godz. 17.00 przybyła jedna osoba.

W wyznaczonym terminie tj. do 16.01.2014 roku do projektu planu wpłynęło jedno pismo z uwagami:

**Państwa XY\*** i **Pana XY\***, z dnia 08.01.2014 r. Uwagi dotyczyły zmiany następujących parametrów zabudowy na obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c”, „d”, „e”, „f” oraz „j” na terenie 001-M/U31:

- powierzchni zabudowy z 20% na 30%,
- wysokości zabudowy z 10 m na 12 m,
- maksymalnej intensywności zabudowy z 1,0 na 1,2.

Państwo **XY\*** wnioskują z przebiegu prac projektowych, że zasadniczą przesłanką ustalenia parametrów zabudowy były wytyczne konserwatorskie. W związku z tym zlecieli przeprowadzenie analizy parametrów zabudowy w analogicznych obszarach, która wykazała, że bardziej intensywne wykorzystanie terenu na obszarze planu może odbyć się bez straty dla środowiska kulturowego. Państwo **XY\*** uzyskali pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zn. PWKZ.5150.1.2014.DC z dnia 07.01.2014 r.) odnośnie ww. zmiany parametrów, którą dołączyli do swojego pisma.

Powyższe uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób:

Podstawą do ustalenia parametrów zabudowy w obszarze objętym planem w trakcie prac planistycznych były wartości parametrów wnioskowane przez właścicieli gruntów: procent zabudowy: 30%, intensywność zabudowy: 1,0, wysokość zabudowy: 14 m. Parametry te wraz z innymi ustaleniami ograniczającymi formę zabudowy pozwalały na realizację budynków nawiązujących do istniejącego w północnej części planu (przy ulicy Spacerowej 16) budynku historycznego, a jednocześnie spełniających współczesne standardy użytkowe.

W wytycznych do projektu planu (zn. ZP.4171/10895/2012-2013 z dnia 05.03.2013 r.) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków dopuścił nową zabudowę o parametrach zbliżonych do parametrów (wysokość, procent zabudowy, kształt dachu) istniejącej zabudowy historycznej na działkach nr 38 i 39, obr 5. Zabudowa ta charakteryzuje się parametrami o połowę mniejszymi niż parametry wnioskowane przez właścicieli gruntów (procent zabudowy do 15, intensywność zabudowy do 0,4, wysokość zabudowy do 8,5 m).

W trakcie prac projektowych w porozumieniu z PWKZ ustalono ostateczne (kompromisowe) parametry i formy zabudowy jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Obecna zmiana stanowiska PWKZ zmierza w kierunku ustalenia parametrów zabudowy zbliżonych do parametrów określonych we wnioskach do projektu planu. Jednakże tereny wymienione w ww. piśmie z uwagami oraz opinii PWKZ dotyczą tylko części obszaru

planu, jest więc uzasadnione, aby w celu zachowania ładu przestrzennego w granicach objętych planem zmiany objęły również pozostałą część obszaru planu.

Zgodnie z powyższym w projekcie planu zmienione parametry zabudowy otrzymają następujące wartości:

- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30% (§ 7 ust. 7 pkt 2) – zmiana dotyczy całego terenu 001-M/U31,
- maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: 1,2 (§ 7 ust. 7 pkt 4) - zmiana dotyczy całego terenu 001-M/U31,
- maksymalna wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12 m (§ 7 ust. 7 pkt 6 litera a tiret pierwsze oraz § 8 ust. 7 pkt 6 litera a tiret pierwsze) – zmiana dotyczy części terenów 001-M/U31 i 002-M/U31 położonych wzdłuż ulicy Spacerowej.

Zmieniony projekt planu Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej został przedłożony ponownie Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oraz Zarządowi Dróg i Zieleni w Gdańsku do uzgodnienia (zmiana parametrów zabudowy zwiększa powierzchnię użytkową budynków możliwych do realizacji na terenie 001-M/U31, a co za tym idzie liczbę potencjalnych mieszkańców lub użytkowników usług oraz liczbę samochodów włączających się z terenu 001-M/U31 do ruchu na ulicy Spacerowej).

W wyniku niezgodnienia zmienionego projektu planu uwagi złożone do projektu planu nie zostały uwzględnione.

\* anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/1120/14

Rady Miasta Gdańska

z dnia 27 marca 2014 r.

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

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

## Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej** w mieście Gdańsku przystąpiono uchwałą nr XXIX/583/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2012 r.

### Położenie.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,7 ha, który stanowi fragment Oliwy Górnej. Granica obszaru planu przebiega: od zachodu wzdłuż terenów leśnych wchodzących w skład gdańskiego ZOO, od wschodu wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i ulicy Spacerowej, od południa wzdłuż ulicy Karwieńskiej.

### Ustalenia obowiązującego planu.

Na obszarze wskazanym granicami przystąpienia do sporządzenia planu jedynie w południowej części (ulica Karwieńska i fragment ulicy Spacerowej) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon Miejskiego Ogrodu Zoologicznego „Wybrzeża” w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XLII/1497/05 z dnia 29.09.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 3, poz.41). Ustalenia planu przeznaczają przedmiotowy obszar na teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą (mi. in. ogród zoologiczny i ulica Karwieńska) oraz teren ulicy zbiorczej (odcinek ulicy Spacerowej).

### Cel opracowania.

Głównym celem planu jest umożliwienie zainwestowania na terenie, który obecnie nie posiada obowiązującego planu miejscowego – właściciele gruntów wnioskowali o możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem funkcji mieszkaniowo-usługowej (co umożliwi również wykup mieszkań komunalnych). Granicami planu objęto fragment obowiązującego planu Miejskiego Ogrodu Zoologicznego „Wybrzeża” ze względu na konieczność przeanalizowania w procedurze planu możliwości skomunikowania obszaru inwestycyjnego wyłącznie od ulicy Karwieńskiej. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Przeprowadzone analizy urbanistyczne (m. in. konkurs wewnętrzny w Biurze Rozwoju Gdańska i wstępne koncepcje zagospodarowania terenu przedstawione przez właścicieli gruntów) wykazały, że podjęcie planu jest zasadne ponieważ tylko ustalenie odpowiednich zasad zabudowy i zagospodarowania terenu (parametrów urbanistycznych) oraz ustalenie obsługi komunikacyjnej w procedurze planistycznej pozwoli na optymalne wykorzystanie możliwości ekonomicznych przestrzeni z uwzględnieniem i poszanowaniem walorów przyrodniczo – krajobrazowych i kulturowych obszaru proponowanego do objęcia planem.

## **STAN ISTNIEJĄCY.**

### Zagospodarowanie.

Na obszarze planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa z zabudowaniami gospodarczymi: jednorodzinna prywatna (1 budynek) oraz wielorodzinna komunalna (3 budynki – 20 mieszkań), tereny leśne, odcinki ulic Spacerowej i Karwieńskiej.

### Uwarunkowania konserwatorskie.

Fragment obszaru planu objęty jest wpisem do rejestru zabytków (południowa część ulicy Spacerowej 008-KD82) jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem potoku Oliwskiego. Budynki przy ulicy Spacerowej 6, 7, 15 i 16 znajdują się Gminnej Ewidencji Zabytków.

### Uwarunkowania przyrodnicze.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obrębie strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej i graniczy od strony zachodniej z Ogrodem Zoologicznym „Wybrzeża” natomiast od strony wschodniej z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Rzędne terenu wahają się od 40÷45 m n.p.m (taras wysoczyzny) do ponad 90 m n.p.m (szczyty wzgórz) i 75÷80 m n.p.m.



(grzbiety wysoczyzny w granicach projektowanego planu). Nachylenie stoków waha się do kilku procent w części wschodniej i południowej do 20 – 25 % w części zachodniej od strony Ogrodu Zoologicznego. Teren opracowania został silnie przekształcony antropogenicznie, a występująca szata roślinna to głównie zadrzewienia i zakrzaczenia - głównie drzewostan liściasty: brzoza, lipa, dąb oraz sosna, modrzew i liczne drzewa owocowe (stary sad) oraz fragmenty lasu mieszanego bukowo-sosnowego. Południowy fragment ulicy Spacerowej znajdujący się w granicach planu sąsiaduje z terenem zagrożonym ruchami masowymi (numer 3884) wykazanym w „Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi dla terenów miasta Gdańska”.

#### **Infrastruktura techniczna.**

Teren posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W ulicy Spacerowej istnieje sieć wodociągowa, gazowa oraz kanalizacji deszczowej. Cały teren planu położony jest w granicach aglomeracji. Kanalizacja sanitarna istnieje w południowej części planu. Ścieki z zabudowy w północnej części planu odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. Wszystkie istniejące budynki posiadają przyłącza elektroenergetyczne. Teren nie posiada dostępu do sieci ciepłowniczej.

#### **Własność gruntów.**

Na powyższym terenie występują grunty prywatne, gminne i Skarbu Państwa.

### **USTALENIA PROJEKTU PLANU.**

#### **Ustalenia funkcjonalne.**

Projekt planu dzieli cały obszar na 8 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Podstawowe ustalenia projektu planu to:

1) Przeważająca część obszaru objętego planem (60%) przeznaczono pod funkcję mieszkaniowo – usługową (tereny 001-M/U31 i 002-M/U31). W terenie 002-M/U31 dopuszczono zabudowę mieszkaniową MN21 (jednorodzinna) oraz usługową U33 bez ustalania proporcji między funkcjami natomiast w terenie 001-M/U31 dopuszczono zabudowę mieszkaniową M23 (wszystkie formy) oraz usługową U33 bez ustalania proporcji między funkcjami. Ze względu na obecne przekroczenia norm hałasowych od ulicy Spacerowej w obu terenach wyznaczono liniami podziału wewnętrznego obszary dla których dopuszczono lokalizację funkcji chronionych, tj. nowej zabudowy mieszkaniowej oraz szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży wyłącznie pod warunkiem spełnienia norm akustycznych w środowisku (planowana w przyszłości budowa tunelu pod wzgórzem Pacholek spowoduje radykalne zmniejszenie ruchu samochodów na ulicy Spacerowej przez co uciążliwość hałasowa ulicy zmniejszy się na tyle, że pozwoli to lokalizować zabudowę chronioną na całym obszarze planu bez konieczności stosowania ekranów akustycznych lub innych barier ochronnych, np. zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Spacerowej).

Wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustalono w nawiązaniu do ustaleń w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska dla obszarów Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB): 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej oraz 70 % dla zabudowy mieszkaniowej.

Formy oraz gabaryty budynków ustalono zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w nawiązaniu do istniejących budynków historycznych. Wzdłuż ulicy Spacerowej dopuszczono budynki do wysokości 10 m, a na pozostałym obszarze planu do wysokości 13 i 14 m. Dodatkowo ograniczono pozostałe gabaryty: maksymalną powierzchnię rzutu budynku ograniczono do 400 m<sup>2</sup>, długość elewacji do 25 m oraz ustalono proporcje boków rzutu budynku. Również formy dachów ustalono w nawiązaniu do zabudowy istniejącej: w północnej części planu (teren 002-M/U31) odpuszczono wyłącznie dachy strome o kącie połąci 40<sup>0</sup>-50<sup>0</sup>, a w części południowej (teren 001-M/U31) dopuszczono dachy strome lub dachy dwuspadowe o kącie 8<sup>0</sup>- 18<sup>0</sup>.

2) Fragment obszaru planu (południowa część ulicy Spacerowej 008-KD82) oznaczono na rysunku planu jako obszar objęty wpisem do rejestru zabytków. Ulica Karwieńska (007-KD80) i północna część ulicy Spacerowej (008-KD82) zostały objęte strefą ochrony ekspozycji terenu wpisanego do rejestru zabytków. 4 budynki mieszkalne zachowały swoje walory historyczne (znajdują się one w Gminnej Ewidencji Zabytków), więc zostały one oznaczone na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych. O ochronę ww. obiektów wnioskował Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wytycznych do planu. Zapisy planu nie oznaczają ich bezwzględnej ochrony i zachowania. Ponadto plan miejscowy nakazuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, pokrycie dachów stromych dachówką w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, natomiast dla całego obszaru ustala możliwość stosowania tylko ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów, zakazuje stosowania betonowych prefabrykatów do grodzienia działek, wprowadza szczegółowe ustalenia dotyczące reklam oraz chroni historyczny szpaler drzew w ulicy Karwieńskiej i Spacerowej.

3) Plan dopuszcza realizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym anten telefonii komórkowej, lecz ze względu na bliskie sąsiedztwo obszaru wpisanego do rejestru zabytków i stref ochrony ekspozycji plan nakazuje maskowanie budowli i urządzeń technicznych.

#### **Zasady obsługi w zakresie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.**

Istniejące tu sieci nie stanowią ograniczenia dla planowanego zainwestowania terenu. Przewidywana zabudowa zaopatrywana będzie z istniejących sieci w wodę, gaz, energię elektryczną. Ścieki sanitarne należy odprowadzić do kolektora istniejącego po południowej stronie ulicy Karwieńskiej. Wody opadowe można zagospodarować na terenie lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z niskoemisyjnych źródeł lub sieci ciepłowniczej po jej budowie.

#### **Zasady obsługi komunikacyjnej.**

Ze względu na klasę zbiorczą ulicy Spacerowej nie było możliwości dopuszczenia obsługi komunikacyjnej od ulicy Spacerowej dla całego obszaru planu. Realizacja dodatkowych indywidualnych zjazdów z ulicy Spacerowej doprowadziłaby do spadku przepustowości, już dziś przeciążonego odcinka ulicy, wpływając negatywnie na warunki ruchu. Teren planu jest obsługiwany przez dwie drogi wewnętrzne: 005-KDW obsługuje tereny w północnej części planu poprzez zjazd z ul. Spacerowej, natomiast droga 006-KDW zapewnia dojazd do środkowej i południowej części obszaru planu od ul. Karwieńskiej. Ze względu na rzeźbę terenu miejsce wlotu drogi wewnętrznej 006-KDW do ulicy Karwieńskiej (007-KD80) ustalono obligatoryjnie w odległości ok. 200 m od skrzyżowania z ul. Spacerową (008-KD82). Linie rozgraniczające teren drogi wewnętrznej 006-KDW oraz ustalone na rysunku planowane rzędne ulicy umożliwiają takie ukształtowanie niwelety ulicy, aby była możliwa obsługa komunikacyjna sąsiednich terenów, w tym zabudowy wzdłuż ulicy Spacerowej.

#### **Skutki ekologiczne ustaleń projektu planu.**

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie.

Realizacja ustaleń projektu planu w granicach obszaru objętego projektem spowoduje zmianę obecnych zasobów środowiska przyrodniczego, głównie poprzez likwidację istniejącej szaty roślinnej i częściowe jej zastąpienie zielenią urządzoną (m.in. w formie trawników, klombów czy nowych nasadzeń drzew), przekształcenie fizjonomii krajobrazu, miejscowe przekształcenie rzeźby terenu i budowy geologicznej utworów przypowierzchniowych, pogorszenie warunków klimatu akustycznego i aerosanitarnego w trakcie realizacji poszczególnych obiektów. Powyższe skutki są typowe dla procesów budowlanych i urbanizacyjnych.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz Ogród Zoologiczny „Wybrzeża”. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania minimalizują prognozowane uciążliwości, w tym

uciążliwości akustyczne od istniejących dróg oraz zagrożenia ruchami masowymi ziemi. Pozytywne skutki ustaleń planu na środowisko to m.in. ograniczenie uciążliwości akustycznych od ulicy Spacerowej poprzez ograniczenie (dopuszczenie warunkowe) lokalizacji funkcji chronionych w strefie uciążliwości akustycznej ulicy i umożliwienie wykształcenia wzdłuż ulicy zabudowy ekranującej pozostały obszar planu. Ponadto ustalenia służące zachowaniu w maksymalnym stopniu walorów rekreacyjnych i krajobrazowych, w tym ustanowienie terenów zieleni do utrzymania i wprowadzenia, ochrona terenów leśnych, ochrona cennych okazów drzew i szpaleru drzew wzdłuż ulicy Karwieńskiej oraz znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej i zieleni rekreacyjnej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej.

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu.**

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania przestrzenne pozwolą na:

- dostosowanie do obecnych kierunków polityki przestrzennej Miasta, aktualnej sytuacji własnościowej i uzyskanie ~ 20 tys. m<sup>2</sup> maksymalnej powierzchni użytkowej nowych budynków,
- zwiększenie budżetu gminy o środki z opłaty planistycznej (~ 2,23 ha) w przypadku zbycia terenu w ciągu 5 lat,
- zbycie terenów gminnych o pow. ~ 1,2 ha o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym,
- umożliwienie wykupu mieszkań komunalnych,
- zwiększenie dochodów budżetowych z tytułu podatku od nieruchomości, od osób fizycznych i prawnych oraz opłat cywilno – prawnych.

Zgodnie z zapisami projektu planu, grunt o pow. ~ 0,49 ha powinien zostać nabyty na rzecz Powiatu Gdańskiego - wydzielony teren części ul. Karwieńskiej (grunt Skarbu Państwa).

Gmina nie poniesie kosztów zwianych z budową infrastruktury technicznej i społecznej. W przypadku zbycia terenów gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zwiększą się dochody budżetu Miasta.

#### **Informacja o przeznaczeniu gruntów leśnych.**

W granicach planu występują grunty leśne o łącznej powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>. W projekcie planu dla ww. gruntów leśnych ustala się przeznaczenie leśne (003-ZL i 004-ZL).

#### **Uzgodnienia i opinie.**

Projekt planu uzyskał wymagane procedurą uzgodnienia oraz opinie, zgodnie z art. 17, pkt.6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Wyłożenie do publicznego wglądu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.12.2013 r. do 02.01.2014 roku. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska dnia 09.12.2013 r. o godz. 17.00 przybyła jedna osoba.

W wyznaczonym terminie tj. do 16.01.2014 roku do projektu planu wpłynęło jedno pismo z uwagami: **Państwa XY\* i XY\***, z dnia 08.01.2014 r. Uwagi dotyczyły zmiany następujących parametrów zabudowy na obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c”, „d”, „e”, „f” oraz „j” na terenie 001-M/U31: powierzchni zabudowy z 20% na 30%, wysokości zabudowy z 10 m na 12 m, maksymalnej intensywności zabudowy z 1,0 na 1,2.

Do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu uwagi nie wpłynęły.

Projekt planu został zmieniony zgodnie ze złożonymi uwagami, a następnie ponowiono uzgodnienia w zakresie niezbędnym do dokonanych zmian. Zmieniony projekt planu nie uzyskał uzgodnień.

W związku z niezgodnieniem zmienionego projektu planu powyższe uwagi nie zostały uwzględnione, a do uchwalenia został przedłożony projekt planu wyłożony do publicznego wglądu.

## **Zgodność projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska**

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, przyjętego uchwałą XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska w dniu 20.12.2007 r.

*Zgodnie ze Studium oznaczenia na rysunkach studium należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu (...) studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu (...) Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze. (SUiKZP, Wstęp, str. 6).*

Studium dla terenów położonych pomiędzy ulicami Karwieńską i Spacerową a terenami leśnymi (ZOO) ustala tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz wskazuje, że obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego.

Część ulicy Karwieńskiej, która znajduje się w południowej części obszaru planu, w Studium objęta jest obszarem miejskiego ogrodu zoologicznego - na rysunku Studium nie zaznaczono ulicy Karwieńskiej ze względu na jej lokalny charakter. Ulica Karwieńska jest w całości ulicą miejską (nie jest nieruchomością należącą do ZOO i przez nie zarządzaną) i stanowi ulicę dojazdową do ZOO. Projekt planu ustalając dla fragmentu ulicy Karwieńskiej teren komunikacji (ulicę dojazdową) nie narusza ustaleń Studium, gdyż nie zmienia fizycznego przeznaczenia tego terenu – ulica Kościerska jest i będzie nadal ulicą miejską stanowiącą dojazd do ZOO.

### **Podsumowanie**

Projekt planu umożliwi realizację głównych celów zmiany obowiązującego planu, tj. ustalenie na obszarze planu funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz umożliwienie wykupu mieszkań komunalnych.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Karwieńskiej i Spacerowej w mieście Gdańsku może być przedłożony do uchwalenia.

#### ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY:

mgr inż. arch. Tomasz Sojak - POIU nr G-212/2006

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Piotr Bąkiewicz

mgr inż. Piotr Kraiński

Grzegorz Karbowski

mgr inż. Marta Leś - Szczechowska

mgr Grazyna Wlazłowska

\* anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.