

## UCHWAŁA NR XIV/367/15 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 24 września 2015 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199, poz. 443, poz. 774), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072)

#### **uchwała się, co następuje:**

##### **§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0259) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 3,87 ha, ograniczony: od północy granicą działki nr 79/2 obr. 10, od wschodu ulicą Bytowską, od południa granicą zbiornika retencyjnego Kuźnia Wodna oraz istniejącą zabudową hotelu Dwór Oliwski, od zachodu potokiem Prochowym.

##### **§ 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**, 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 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;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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;

- 7) **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 rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

- 8) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca 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 lub zamykanym.

- 9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku

z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 16) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 17) **słup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 18) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

- 19) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

### § 3.

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

#### 1. Zabudowa usługowa:

##### 1) **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

###### 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;

##### 2) **US sport i rekreacja;**

#### 2. Zieleń i wody:

1) **ZP zieleń urządzona**, taka jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje;

2) **ZP62 zieleń urządzona** - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,

b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

#### 3. Infrastruktura techniczna:

**D** odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zieleń urządzoną, o której mowa w ust. 2 pkt. 2.

### § 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 otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

## § 5.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			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 z zastrzeżeniem ust. 4	0
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
9a	Domy dziennego pobytu,	5 uczestników	Min. 1	min. 0,1

	warsztaty terapii zajęciowej,		z zastrzeżeniem ust. 5	
9b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
13.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	Min. 50	min. 10
14.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
15.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5	min. 1
16.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 3	min. 1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
18.	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 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
19.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 12	min. 3
20.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
21.	Kina	100 miejsc siedzących	Min. 5	min. 4
22.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	Min. 15	min. 2
23.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 2
24.	Stadiony	100 miejsc siedzących	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 2

25.	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
26.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	Min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
27.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m <sup>2</sup> pow. terenu	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 12
28.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	min. 8
29.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 8
30.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5	min. 3 szkoły podstawowe, MIN. 5 gimnazja
31.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0	min. 6
32.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,5 lub Min. 4	min.4 lub min. 6
33.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
34.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
35.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 2	min. 1
36.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 4	min. 2
37.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	Min. 5	min. 4
38.	Kąpieliska	100 m <sup>2</sup> plaży	ustala się indywidualnie	min. 0,5 – kąpieliska w pasie

			w karcie terenu	nadmorskim zachodnim oraz kąpieliska strzeżone na pozostałym terenie) 0 – pozostałe kąpieliska
39.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	Min. 2	min. 1
40.	Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MIN. 6	min. 1

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.
3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

## § 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów:

## 1. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 6. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m<sup>2</sup> każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>.

## § 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 007.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

## § 8.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

**1. Numer terenu:** 001.

**2. Powierzchnia terenu:** 2,03 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 tereny zabudowy usługowej.

**4. Funkcje wyłączone:**

- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>.

**5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynek mieszkalny przy ul. Bytowskiej 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;

- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. g;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektów chronionych, o których mowa w ust. 16 pkt 1 i 2.

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 18 m od linii rozgraniczających terenu z ul. Bytowską (poza obszarem planu) oraz w odległości 35 - 45 m od linii rozgraniczających terenu z terenem 002-US, jak na rysunku planu,
  - c) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu – po obrysie budynku jak w stanie istniejącym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
  - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” jak na rysunku planu: 16%, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” jak na rysunku planu: 25%, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” jak na rysunku planu: 20%, z zastrzeżeniem lit. e,
  - d) dla nowoprojektowanej zabudowy w obszarze określonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” jak na rysunku planu: maksymalnie 30%,
  - e) dla nowoprojektowanej zabudowy w obszarach określonych obowiązującymi liniami zabudowy: maksymalne pokrycie zabudową 100%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” jak na rysunku planu: 60% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” jak na rysunku planu: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
  - c) w przypadku lokalizacji na części terenu powierzchni biologicznie czynnej nad kondygnacją podziemną, dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej do 55%, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w przypadku, o którym mowa w lit. c, nawierzchnia na kondygnacji podziemnej nie może przekraczać poziomu przyległego terenu;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:
- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” jak na rysunku planu: 0,55, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,35,
  - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” jak na rysunku planu: 0,6,
  - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” jak na rysunku planu: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna:
- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” jak na rysunku planu: 59 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
  - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” jak na rysunku planu: 57 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
  - c) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c” jak na rysunku planu: 61 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) dla historycznej struktury dawnego założenia dworskiego Bytowska 1: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. a i ust. 10 pkt 3 lit. a,
  - b) dla nowoprojektowanej zabudowy: maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – 9 m,
  - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a” jak na rysunku planu: wolno stojąca o maksymalnej długości budynku 22 m; proporcje rzutu budynku maksymalnie 1 : 1,6,
  - b) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” jak na rysunku planu: wolno stojąca z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. a;
- 8) kształt dachu: stromy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu);
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych (w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową): zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały,
  - c) lokalizacja miejsc postojowych w skupiskach nie większych niż 12 miejsc postojowych, w odległości minimum 5 m pomiędzy skupiskami;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna dawnego założenia dworskiego Bytowska 1, tj. gabaryty i lokalizacja zabudowy, podjazd przed dworem,
  - b) istniejące ukształtowanie terenu w obrębie historycznej zabudowy w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "b" i "c", jak na rysunku planu, do zachowania,
  - c) nowe formy zabudowy i zagospodarowania terenu podporządkowane walorom krajobrazu kulturowego obszaru chronionego,
  - d) nową zabudowę na obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "b" i "c" jak na rysunku planu, należy kształtować w nawiązaniu do historycznej zabudowy poprzez gabaryty, materiały elewacyjne, detale architektoniczne,
  - e) żywopłoty o maksymalnej wysokości 1,2 m,
  - f) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) budynek przy ul. Bytowskiej 1A, oznaczony na rysunku planu - ochronie podlega bryła budynku,
  - b) w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

- 1) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej roślinności;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, częściowo poza obszarem planu, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną roślinność; dopuszcza się:
  - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu,

- b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenie elementów infrastruktury technicznej;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm,
- 5) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej do utwardzenia dróg manewrowych i parkingów, miejsca postojowe z zastosowaniem nawierzchni trawiastej; wszystkie powierzchnie nie związane z ich funkcjonowaniem przeznaczyć pod zieleń.

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

**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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego:
  - a) budynek dworu przy ul. Bytowskiej 1, oznaczony na rysunku planu - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) budynek Kuźni Wodnej, oznaczony na rysunku planu - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) budynek przy ul. Bytowskiej 2, oznaczony na rysunku planu - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) północna część terenu jak na rysunku planu, położona w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** lokalizacja zaplecza socjalnego dla korzystających z urządzeń sportu i rekreacji zlokalizowanych na terenie 002-US - na obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c" jak na rysunku planu.

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

## § 9.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – US MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

- 1. Numer terenu:** 002.
- 2. Powierzchnia terenu:** 0,96 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** US tereny sportu i rekreacji – terenowe urządzenia sportowe, zieleń, staw Potoku Prochowego.
- 4. Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
- 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
- 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
  - 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. d;
  - 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
  - 4) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
  - 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektu chronionego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1.
- 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
  - 6) inne gabaryty obiektów: nie dotyczy;
  - 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
  - 8) kształt dachu: nie dotyczy.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu) poprzez teren 001-U33;
  - 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją;

a) dla samochodów osobowych (w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową): zgodnie z § 5 uchwały, do realizacji poza terenem 002 na terenie ogólnodostępnego parkingu położonego przy ul. Kościerskiej (poza obszarem planu), w sąsiedztwie ciągu pieszego, którego fragment ustalony jest na terenie 003-ZP;

b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

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:**

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania z zastrzeżeniem lit. b,

b) historyczny staw wzdłuż Potoku Prochowego będący reliktem zagospodarowania historycznego zespołu Młyna XIV do odtworzenia w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" jak na rysunku planu,

c) żywopłoty o maksymalnej wysokości 1,2 m,

d) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych,

e) nawierzchnia boisk i kortów trawiasta, dopuszcza się trawę sztuczną (syntetyczną) w kolorze zielonym;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

1) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej roślinności;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe.

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

#### **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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) lokalizacja zaplecza socjalnego dla korzystających z urządzeń sportu i rekreacji na terenie 001-U33.

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

## **§ 10.**

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,59 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP tereny zieleni urządzonej.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) odcinek ciągu pieszego łączącego ul. Kościerską (poza obszarem planu) z ul. Bytowską (odcinek poza południową granicą planu);
- 3) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. c;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektu chronionego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu);
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania,
  - b) ogrodzenia nie mogą przesłaniać panoram widokowych,
  - c) żywopłoty o maksymalnej wysokości 1,2 m,
  - d) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

- 1) co najmniej 70% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 2) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

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

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5,
- 5) zieleń: obowiązkowa.

**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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – 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) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszego jako dojazdu dla celów eksploatacyjnych do obsługi potoku Prochowego.

## § 11.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

**1. Numer terenu:** 004.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP tereny zieleni urządzonej.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektu chronionego, o którym mowa w ust. 16.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu) poprzez tereny 005-D i 006-ZP oraz tereny przyległe poza obszarem planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

- 1) co najmniej 70% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 2) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

**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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren przylega do potoku Prochowego - należy umożliwić dojazd o szerokości 5 m dla celów eksploatacyjnych.

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

## § 12.

### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

**1. Numer terenu:** 005.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,04 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D potok Prochowy.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 3) zakaz grodzienia;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektu chronionego, o którym mowa w ust. 16.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu) poprzez tereny przyległe poza obszarem 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: 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

- 1) co najmniej 70% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 2) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

**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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami- 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:** nie ustala się.

**§ 13.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – ZP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

**1. Numer terenu:** 006.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** ZP tereny zieleni urządzonej.

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektu chronionego, o którym mowa w ust. 16.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu) poprzez tereny przyległe poza obszarem planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

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

- 1) co najmniej 70% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 2) teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

## **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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren przylega do potoku Prochowego - należy umożliwić dojazd o szerokości 5 m dla celów eksploatacyjnych.

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

#### **§ 14.**

#### **KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 – U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM 0259**

**1. Numer terenu:** 007.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,04 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** U33 tereny zabudowy usługowej – hotel wraz z funkcjami związanymi bezpośrednio z jego działalnością - SPA.

**4. Funkcje wyłączone:** wszystkie nie wymienione w ust. 3.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy obiektu chronionego, o którym mowa w ust. 16.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%, z zastrzeżeniem ust. 17;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,3;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 55 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – 5 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust.10 pkt 2 lit. a;
- 8) kształt dachu: dowolny.

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Bytowskiej (poza obszarem planu) poprzez tereny przyległe poza obszarem planu;;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do układu odwadniającego;
- 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) nowe formy zabudowy i zagospodarowania terenu podporządkowane walorom krajobrazu kulturowego obszaru chronionego,
  - b) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** teren w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza południową granicą planu Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją wspólnie z wyżej wymienionym terenem.
- 18. 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 rejon ulicy Bytowskiej 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.**

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego Dolina Radości - część centralna w mieście Gdańsku, uchwała nr XIX/567/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 stycznia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 23 z dnia 27 lutego 2004 roku, poz. 499);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV w mieście Gdańsku, uchwała nr XXX/838/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 listopada 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 32 z dnia 3 marca 2009 roku, poz. 612).

**§ 17.**

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**



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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu dwukrotnie.

W ustawowym terminie po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2015 roku do 30 kwietnia 2015 roku do projektu planu zostały wniesione następujące uwagi:

**DCF Capital S.A., Warszawa**

#### **1. Paragraf 8, ustęp 4, tiret 3 – „Funkcje wyłączone”:**

*Z dopuszczonych funkcji wyłączono m.in. obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takie wyłączenie dotyczy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.*

*W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę zapisu z: „obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>” na „obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>”.*

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

#### **Uzasadnienie:**

Obszar objęty projektem planu stanowi fragment układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z doliną Potoku Oliwskiego, wpisane do rejestru zabytków.

Na spotkaniu Biura Rozwoju Gdańska z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w dniu 09.05.2014 r., na którym diskutowane były problemowe ustalenia projektów planów miejscowych, dla niniejszego projektu planu podjęto następujące ustalenie: „W zakresie przeznaczenia usługowego wykluczone będą: handel powyżej 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, salony samochodowe i hurtownie”.

Ustalenie to jest spójne z wcześniejszymi wytycznymi konserwatorskimi do projektu planu, w których stwierdzono, że rozmiary programu usługowego lokalizowanego w jedynej tego typu zabytkowej przestrzeni w mieście, muszą być bezwzględnie podporządkowane unikatowym walorom obszaru i zasadom jego ochrony. Na tym obszarze nie powinny więc być lokalizowane duże obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>, a tylko mniejsze sklepy towarzyszące funkcjom usługowym, preferowanym na tym terenie, jak hotelarstwo, gastronomia, turystyka i rekreacja, a także służba zdrowia czy obiekty opieki nad osobami starszymi. Zatem ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację niedużych obiektów handlowych, proponowanych przez wnoszących uwagę, lecz wykluczają duże obiekty, których obecność na tym terenie jest niewskazana nie tylko z punktu widzenia konserwatorskiego, ale także urbanistycznego. Usługi handlu powinny się koncentrować się w rejonach, gdzie

jest większa dostępność dla klientów i mieszkańcy potencjalnie zainteresowani zakupem towarów. W mieście znajduje się wiele miejsc spełniających te kryteria, zaś Dolina Radości i jej okolice powinny pełnić funkcje zieleni i rekreacji, wykorzystując walory przyrodnicze i krajobrazowe tego terenu.

## **2. Paragraf 8, ustęp 7, punkt 3 lit. a – „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej”**

*Z wyliczeń wynika, że powierzchnia zielonego dachu nad kondygnacją podziemną, którą można w 50% uznać za teren biologicznie czynny, wymaga mniejszego ograniczenia sumarycznego.*

*W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej z „60%” na „50%”.*

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

### **Uzasadnienie:**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W wytycznych konserwatorskich z dnia 29.11.2013 r. do projektu mpzp Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej (nr 0259) zawarty jest wymóg utrzymania zdecydowanej dominacji terenów biologicznie czynnych pokrytych zielenią na obszarze planu (min 70%). Historycznie obszar „a” wydzielony na terenie 001-U33 stanowił teren wolny od zabudowy, o znaczącym udziale powierzchni biologicznie czynnej, w związku z czym Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków kwestionuje przeinwestowanie tego terenu przy jednoczesnym zaniżaniu jego powierzchni biologicznie czynnej.

Jednakże w projekcie planu nr 0259 dla obszaru „a” ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60% a nie 70%, jak było zalecane w wytycznych konserwatorskich. Powodem takiego ustalenia była akceptacja konserwatora zabytków dla rozmieszczenia i liczby miejsc parkingowych terenowych wg opracowania koncepcji zabudowy, przedstawionej przez „FORMA architektki” (w wyniku spotkania z PWKZ z dnia 09.05.2014 r.). Powyższe ustalenia spowodowały konieczność zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na obszarze „a” na 60%, co zostało zaakceptowane przez PWKZ, który dodatkowo zalecił, aby ustalić zastosowanie nawierzchni trawiastej dla miejsc postojowych (paragraf 8, ustęp 11, punkt 5).

## **3. Paragraf 8, ustęp 7, punkt 3 lit. b - „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej”**

*Teren wolny od zabudowy dla pierzei północnej musi być zagospodarowany jako dojście do budynku, co ogranicza teren biologicznie czynny do wartości 45%.*

*W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z „50%” na „45%”.*

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

### **Uzasadnienie:**

Uwaga dotyczy obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”. Intencją podziału terenu 001-U33 na strefy „a”, „b”, „c” była m.in. ochrona konserwatorska tożsamości obszaru wpisanego do rejestru zabytków, a tym samym wprowadzenie zróżnicowanych ustaleń dla fragmentów terenu 001 o odmiennym historycznym zagospodarowaniu. Również obecne zainwestowanie odróżnia obszar „a” od obszaru „b”. Obszar „b” stanowi historyczny zespół dworu Bytowska 1, w którym oprócz

dworu znajdowały się dwie oficyny. Obecnie istnieje tylko południowa oficyna, więc zalecane przez PWKZ jest odtworzenie oficyny północnej, wskazanej w projekcie planu obowiązującymi liniami zabudowy.

Granica podziału między obszarami „a” i „b” częściowo przebiega po granicy działki nr 80/1, a w sąsiedztwie tzw. oficyny północnej została wyznaczona w odległości 4 m od północnej linii zabudowy, dzieląc działkę nr 80/1 na dwie części.

Jednak w sytuacji przyszłego wydzielenia dla oficyny północnej działki inwestycyjnej, w ramach zniesienia współwłasności, może wystąpić problem, ponieważ teren jest fragmentem obszaru „b”, dla którego ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50%. Nawet w sytuacji, gdy działka inwestycyjne będzie obejmować również część terenu „a”, łączne rozliczenie powierzchni biologicznie czynnej może nastręczyć trudności trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Uwaga firmy DCF Capital jest więc uzasadniona, ponieważ takie rozliczenie powierzchni biologicznie czynnej może znacząco utrudnić zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie oficyny północnej. Jednak problem ten występuje jedynie w przypadku oficyny północnej, ponieważ na pozostałej części obszaru „b” wymagana wysokość powierzchni biologicznie czynnej jest możliwa do uzyskania.

Postulowana zmiana parametru powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 45% nie jest wskazana, ponieważ dotyczyłaby ona całego obszaru „b”, a z punktu widzenia Konserwatora Zabytków, byłaby niewłaściwa i trudna do akceptacji. Rozwiązanie tego problemu może być inne: niewielkie powiększenie obszaru „b” o ok. 220 m<sup>2</sup> kosztem obszaru „a” – w takiej sytuacji działka inwestycyjna oficyny północnej zapewni możliwość dotrzymania wymaganych planem parametrów urbanistycznych. Granica pomiędzy obszarami „a” i „b” jest umowna i nie musi być odzwierciedlona w terenie ani w podziale nieruchomości.

#### **4. Paragraf 8, ustęp 7, punkt 4 lit. a - „intensywność zabudowy”**

Z wyliczenia powierzchni całkowitej, jako sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych (ograniczenie dopuszczoną wysokością budynku) wynika, iż intensywność zabudowy dla części nadziemnej winna wynosić 0,40.

*W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę zapisu o maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych z „0,35” na „0,40”.*

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

#### **Uzasadnienie:**

W planie obowiązującym na terenie działki nr 80/1 zabudowa była możliwa na obszarze wskazanym ściśle określonymi liniami zabudowy oraz na obszarze określonymi maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o powierzchni ok. 2940 m<sup>2</sup>, co przy ustaleniu 50% pokrycia zabudową dało powierzchnię możliwą do zabudowy w wielkości ok. 1470 m<sup>2</sup>. Przy ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy na 9 m czyli ok. 2,5 kondygnacji dawało to możliwość uzyskania powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych w wielkości ok. 3675 m<sup>2</sup>.

Obszar ten znajdował się na części działki nr 80/1, która w projekcie planu nr 0259 w przeważającej części znajduje się w obszarze „a”, wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego, będącym częścią terenu 001-U33.

W niniejszym projekcie planu zabudowa na działce nr 80/1 jest możliwa w obrębie obowiązujących linii zabudowy oraz na obszarze wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o powierzchni ok. 6043 m<sup>2</sup>, z czego w obszarze „a” znajduje się ok. 5834 m<sup>2</sup>, co przy ustaleniu 30% pokrycia zabudową w nieprzekraczalnych liniach zabudowy dało powierzchnię możliwą do zabudowy w wielkości ok. 1750 m<sup>2</sup>.

W trakcie konsultacji projektu planu z PWKZ zaakceptowana została koncepcja nowej zabudowy, przedstawiona przez firmę DCF Capital, która stała się podstawą wniosku, złożonego we wrześniu 2014 r. (pismo nr L.Dz.203/14 z dnia 17.09.2014 r.) przez pracownię projektową Forma architektki, działającą z upoważnienia inwestora. W piśmie tym wnioskowano o wprowadzenie parametru intensywności zabudowy 0,55 lub dodatkowego parametru np. ilość 5 budynków o ustalonych przez PWKZ rzutach. Z przedstawionej koncepcji wynikała powierzchnia całkowita 5 budynków o wysokości 2,5 kondygnacji (czyli dla kondygnacji nadziemnych) w wielkości ok. 3781 m<sup>2</sup>. Liczba ta jest zbliżona do liczby powierzchni całkowitej, określonej w planie obowiązującym.

Ponieważ jednak intensywność zabudowy w planie obowiązującym dotyczyła tylko kondygnacji nadziemnych (w oparciu o obowiązujące wówczas przepisy), a obecnie parametr ten dotyczy wszystkich kondygnacji, również podziemnych (aktualna ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), więc w projekcie planu ustalona została również intensywność dla kondygnacji nadziemnych w wysokości 0,35. Parametr ten wynika z wyliczenia zaakceptowanej przez PWKZ powierzchni całkowitej budynków w stosunku do powierzchni obszaru „a” (11298 m<sup>2</sup>). Przy ustaleniu intensywności zabudowy 0,35 daje to 3954 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, czyli nawet więcej niż wnioskowana przez przyszłego inwestora.

Podstawą do sformułowania ustaleń projektu planu były przede wszystkim wytyczne Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ), jako, że cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Jednym z wymagań konserwatorskich było utrzymanie parametrów urbanistycznych (wysokość, powierzchnia i lokalizacja zabudowy), ustalonych dla nowej/odtworzonej zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. Wymóg ten został spełniony, czego wyrazem jest uzyskanie uzgodnienia projektu planu 0259 od PWKZ. W wytycznych konserwatorskich znajduje się stwierdzenie, że „ponieważ historycznie teren 001 „a” stanowił teren wolny od zabudowy o znaczącym udziale powierzchni bionicznie czynnej, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków kwestionuje przeinwestowanie tego terenu przy jednoczesnym zaniżaniu jego powierzchni biologicznie czynnej”.

Sprawa podziału własnościowego działki nr 80/1, planowana przez współwłaścicieli, nie ma wpływu na ustalanie parametrów urbanistycznych dla przedmiotowego terenu.

**5. Paragraf 5, ustęp 1 - „wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych” Lp. 7 (pensjonaty), Lp. 8 (Motele), Lp. 34 (Szpitale, kliniki)**

*Z krajowych przepisów urbanistycznych wynika, że na 10 łóżek szpitalnych przewidywanych jest 2-6 miejsc parkingowych a dla obiektów hotelarskich na 100 pokoi 20-40 miejsc parkingowych, nie ma zatem uzasadnienia dla ustalania nadmiaru miejsc parkingowych, gdyż w praktyce może to uniemożliwić realizację danej funkcji.*

*Wnioskujemy więc o zmianę zapisu dla ww. funkcji z „Min 1” na „Min 0,2”.*

*Jeżeli nasz wniosek nie spotka się z pozytywnym rozstrzygnięciem, alternatywnie wnioskujemy o proporcjonalne obniżenie „minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej”.*

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

**Uzasadnienie:**

Wskaźniki parkingowe, ustalone w paragrafie 5 uchwały, zostały dla całego miasta określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium, stąd takie właśnie ustalenia odnośnie wymaganej liczby miejsc postojowych znalazły się w niniejszym projekcie planu.

Proponowane alternatywnie obniżenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na obszarze „a” terenu 001-U33 nie jest możliwe, co zostało uzasadnione powyżej w punkcie 2 niniejszego rozpatrzenia uwag.

**6. Paragraf 8, ustęp 15 – „Stawka procentowa”**

*Działka nr 80/1 jest działką zabudowaną, a projekt planu nr 0259 w stosunku do obecnie obowiązującego mpzp z 2004 r. ogranicza zakres możliwych do realizacji funkcji jak i parametry zabudowy, przy czym stawka w obowiązującym planie wynosi 0%. W uprzednio procedowanym dla tego terenu projekcie planu nr 0246 w §7 ust. 15 „stawka procentowa” widniało „nie dotyczy”.*

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

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. „stawki procentowe”, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. („Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”).

Jednorazowa opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana potocznie opłatą planistyczną, przysługuje Miastu zgodnie z ustaloną w planie wysokością stawki procentowej. Trudności w prognozowaniu ww. skutków finansowych przysparza określenie skali i terminu zbycia nieruchomości; skutki finansowe występują w przypadku zbycia w ciągu 5 lat od uchwalenia planu.

W przypadku projektu planu nr 0259 - dla całego obszaru objętego granicą planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej. Wynika to z zasady, iż w Gdańsku organ sporządzający ustala jednorazową opłatę planistyczną określoną stawką procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości. Szacowanie wartości nieruchomości i obliczenie ewentualnego wzrostu jej wartości nastąpi w momencie opracowania operatu szacunkowego, wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Możliwa jest więc sytuacja, w której operat szacunkowy nie wykáže wzrostu wartości lub nawet wykáže obniżenie wartości nieruchomości.

W ustawowym terminie po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lipca 2015 roku do 30 lipca 2015 roku do projektu planu zostały wniesione następujące uwagi:

**Pan XY\*, Gdańsk**

**1. Paragraf 9, ustęp 10, punkt 2 lit. b – „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej” – zasady kształtowania struktury przestrzennej:**

*Wniosek o to, aby nie legalizować w projekcie planu samowoli budowlanej w postaci stawu, utworzonego w 2012 r., powstałego poprzez zmianę biegu Potoku Prochowego. Staw powoduje podtopienia piwnic w centrum Oliwy oraz zabagnienie placu maneżowego dla koni, stąd wniosek o pozostawienie w projekcie planu ustaleń jak w planie obowiązującym z 2004 r.*

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

**Uzasadnienie:**

W obowiązującym planie Zespołu Rekreacyjnego Dolina Radości - część centralna, uchwalonego w 2004 r., na rysunku planu wskazano liniami przerywanymi lokalizację stawu, dopuszczając odtworzenie dawnego systemu wodnego w postaci tzw. Stawu Prochowego. Obrazuje to więc fakt, że idea odtworzenia tego stawu powstała już w trakcie procedowania planu obowiązującego. Również w wytycznych konserwatorskich do projektu planu dla rejonu ulic Kościerskiej i Bytowskiej znajduje się wymóg odtworzenia stawu, a wytyczne te zostały sporządzone w 2011 r. czyli przed samowolnym zrealizowaniem stawu – nie jest więc prawdziwe stwierdzenie, że projekt planu legalizuje samowolę budowlaną. Tak więc utrzymanie w niniejszym projekcie planu ustaleń planu obowiązującego odnośnie stawu, również skutkowałoby możliwością odtworzenia tego stawu.

Jednakże dopuszczenie w planie lokalizacji stawu nie pozwala na realizację samowoli budowlanej, niezgodnej z przepisami prawa i wiedzą techniczną. Gdyby zbiornik wodny został zbudowany zgodnie z przepisami, to nie byłoby problemu z przesiąkaniem wody na sąsiednie tereny.

Zalewanie piwnic domów w centrum Oliwy nie może być skutkiem realizacji stawu, ponieważ tak niewielki staw o powierzchni 1600 m<sup>2</sup> nie jest w stanie

spowodować podtapiania całej zlewni potoku Oliwskiego. Staw ten może jedynie wpływać na obszar przylegający, jak plac maneżowy dla koni, jednak nie wpływa na system wodny całej Oliwy. Nie ma jednak wątpliwości co do faktu, że nie zostały dopełnione formalności przy budowie stawu – nie ma on pozwolenia wodno – prawnego, w którym powinno być zbadane, jaki będzie wpływ tego zbiornika wodnego na warunki gruntowe i jakie warunki muszą być spełnione, aby mógł on prawidłowo funkcjonować. Staw ma źle ustawioną rzędną lustra wody i inne wady, powodujące przesiąkanie wody. Nie można jednak łączyć złego wykonawstwa zbiornika wodnego z ustaleniami projektu planu. Staw prawidłowo wykonany nie miałby negatywnego wpływu na otoczenie.

**2. Paragraf 8, ustęp 7 - „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu”**

*Wniosek o pozostawienie możliwości wykonania powierzchni użytkowej zgodnej z ustawą dotyczącą hotelarstwa dla 120 jednostek mieszkalnych, co w konsekwencji daje nie mniej niż 4800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej czynnej.*

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

**Uzasadnienie:**

W planie obowiązującym na terenie działki nr 80/1, zgodnie z ustaleniami urbanistycznymi takimi jak linie zabudowy, maksymalny procent pokrycia działki zabudową i maksymalna wysokość zabudowy, istnieje możliwość uzyskania powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych w wielkości ok. 4935 m<sup>2</sup> (w tym na obszarze określonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – ok. 3675 m<sup>2</sup> oraz na obszarze określonym obowiązującymi liniami zabudowy – ok. 1260 m<sup>2</sup>).

Podstawą do sformułowania ustaleń projektu planu były przede wszystkim wytyczne Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ), jako, że cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Jednym z wymagań konserwatorskich było utrzymanie parametrów urbanistycznych (wysokość, powierzchnia i lokalizacja zabudowy), ustalonych dla nowej/odtworzonej zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. W wytycznych znalazło się stwierdzenie, że ponieważ historycznie obszar „a” na terenie nr 001 (stanowiący przeważającą część działki nr 80/1) stanowił teren wolny od zabudowy o znaczącym udziale powierzchni biologicznie czynnej, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków kwestionuje przeinwestowanie tego terenu.

W trakcie konsultacji sporządzanego projektu planu nr 0259 z PWKZ zaakceptowana została koncepcja nowej zabudowy, zlokalizowanej na części działki nr 80/1 (obszar „a”), przedstawiona przez firmę DCF Capital, współużytkownika wieczystego ww. działki. Z przedstawionej koncepcji wynikała powierzchnia całkowita projektowanej zabudowy w wielkości ok. 3781 m<sup>2</sup>. Liczba ta jest zbliżona do liczby powierzchni całkowitej, określonej dla obszaru części „a” w planie obowiązującym. Powierzchnia ogólna nowej zabudowy na pozostałej części działki nr 80/1, określona obowiązującymi liniami zabudowy, pozostaje taka sama jak w planie obowiązującym.

Niniejszy projekt planu został w trakcie procedowania uzgodniony z PWKZ, jako uwzględniający wytyczne i wymagania konserwatorskie. Ustalenia planu zapewniają możliwość realizacji powierzchni użytkowej nie mniejszej jak w planie obowiązującym.

**3. Paragraf 8, ustęp 7, punkt 5 - „wysokość zabudowy”**

*Wniosek o akceptację wysokości zabudowy na poziomie 12 m do kalenicy budynków.*

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

**Uzasadnienie:**

W wytycznych konserwatorskich do projektu planu znalazł się wymóg utrzymania parametrów urbanistycznych (wysokość, powierzchnia i lokalizacja zabudowy) ustalonych dla nowej/odtworzonej zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. Wysokość zabudowy została tam ustalona na 9 m.

Z racji położenia obszaru objętego planem w układzie urbanistycznym Starej Oliwy wraz z doliną Potoku Oliwskiego, wpisanego do rejestru zabytków, zdanie konserwatora zabytków jest wiążące dla organu sporządzającego plan.

W trakcie spotkania roboczego z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków współwłaściciel nieruchomości – działki nr 80/1, planujący na tym terenie budowę Domu Opieki Osób Starszych, zgłosił wniosek o podwyższenie parametru wysokości zabudowy do 12 m. Rozważana była możliwość podwyższenia wysokości do 12 m w zachodniej części terenu nr 001-U33 o pow. maksymalnie 300 m<sup>2</sup>, pod warunkiem udowodnienia przez inwestora nieszkodliwości tej wysokości względem historycznego otoczenia, o co wnosił PWKZ. Nie zostało to udowodnione, stąd utrzymanie w projekcie planu 9 m jako maksymalnej wysokości zabudowy .

#### **4. Paragraf 8, ustęp 8 - „Zasady i warunki podziału nieruchomości”**

*Wniosek o zrównoważony rozkład powierzchni użytkowej w celu umożliwienia podziału działki w skali 1/3 i 2/3 pomiędzy obecnych współużytkowników wieczystych.*

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

##### **Uzasadnienie:**

Projekt planu dla terenu 001-U33 ustala dowolne zasady podziału nieruchomości, umożliwiając podział działki nr 80/1 pomiędzy współwłaścicieli w sposób przez nich akceptowany i zgodny z wielkością ich udziałów w przedmiotowej działce. Na części terenu obowiązujące linie zabudowy związane z odtworzeniem oficyny północnej „usztynniają” rozkład powierzchni użytkowych. Na pozostałym terenie obszar lokalizacji planowanej zabudowy określony jest poprzez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy. Taki sposób określenia potencjalnego usytuowania nowej zabudowy jest wynikiem uwzględnienia w projekcie planu wytycznych konserwatorskich.

Powierzchnia użytkowa zabudowy możliwa do uzyskania na podstawie ustaleń projektu planu, jest określona dla poszczególnych obszarów „a”, „b” „c” wyznaczonych na terenie nr 001 liniami podziału wewnętrznego. Podział ten nie ma na celu odzwierciedlenia planowanych podziałów własnościowych, a odmienne możliwości inwestycyjne oraz istniejące zainwestowanie. Z powodów urbanistycznych nie ma podstaw do innego podziału, bo byłoby to zbędne narzucanie współużytkownikom wieczystym sposobu podziału ich nieruchomości.

Poza tym obrót nieruchomościami odbywa się niezależnie od procedur planistycznych i nie ma żadnego powodu, aby aktualny stan własności w proponowany sposób podziału (udział w powierzchni użytkowej) uwzględnić w ustaleniach planu.

\* **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 XIV/367/15  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 24 września 2015 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**  
uchwały w sprawie **uchwalenia** mpzp  
Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr L/1123/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku.

Położenie

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym, o powierzchni około 3,87 ha, położony jest w Oliwie Górnej po zachodniej stronie ulicy Bytowskiej, w rejonie skrzyżowania z ulicą Kościerską.

Cele sporządzenia planu

- weryfikacja zapisów obecnie obowiązujących planów miejscowych, poprzez sformułowanie nowych ustaleń, adekwatnych do odmiennej od dotychczasowej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu. Nowi użytkownicy wieczystości części terenu objętego planem mają inne niż dotychczasowi właściciele zamierzenia odnośnie zagospodarowania ich nieruchomości. Planują budowę Domu Opieki Osób Starszych z częścią medyczną, gastronomiczną i rekreacyjną wraz z hotelem,
- uwzględnienie wniosku dotyczącego zmiany fragmentu obowiązującego planu miejscowego, która umożliwiłaby niewielką rozbudowę istniejącego hotelu Dwór Oliwski,
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Spodziewane efekty realizacji planu

Realizacja ustaleń planu umożliwi rozwiązania funkcjonalne, stanowiące zachętę dla inwestorów. Proponowane ustalenia pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianego terenu i dadzą możliwość korzystnego zagospodarowania obszaru, obecnie słabo i nieefektywnie wykorzystanego.

Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego Dolina Radości – część Centralna w mieście Gdańsku, uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIX/567/04 z dnia 22 stycznia 2004 roku. Plan ten dla obszaru opracowania wyznacza funkcje: usługową z funkcjami preferowanymi: usługi sportu, turystyki, gastronomii, pensjonat, hotel oraz funkcję zieleni dostępnej,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV w mieście Gdańsku, uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXX/838/08 z dnia 27 listopada 2008 roku. Plan ten dla obszaru opracowania wyznacza funkcję zieleni urządzonej.

Struktura własności gruntów

Na obszarze planu występują następujące formy władania: własność prywatna osób fizycznych i spółki, własność GMG w użytkowaniu wieczystym oraz grunty Gminy należące do Miasta Gdańska.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty planem jest zainwestowany w części południowo-wschodniej – występuje tam zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza oraz zabudowa pełniąca funkcje usługowe jak stajnia i wybieg dla koni (częściowo w ruinie) i zabytkowa Kuźnia Wodna jako Muzeum Techniki.

Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się po północnej stronie zbiornika retencyjnego (poza granicą planu): są to budynki przy ul. Bytowskiej 1 i 1A oraz Bytowska 2.

Na terenie stajni dla koni (dawny „Żeliwiak”) część budynków jest w ruinie a część jest nadal użytkowana.

W części północno-zachodniej obszar planu pokryty jest zielenią nieurządzoną niską z terenami zadrzewień, głównie przy rowie melioracyjnym oraz w sąsiedztwie dawnego stawu na Potoku Prochowym.

W części południowej planu znajduje się zieleń urządzona stanowiąca część terenu należącego do hotelu Dwór Oliwski, przez którą przebiega fragment Potoku Prochowego.

Cały obszar planu położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zaś na jego terenie znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków: dawny dwór Bytowska 1, dom Bytowska 2 i Kuźnia Wodna, a także obiekt o wartościach kulturowych – dawna oficyna dworska Bytowska 1A. Powyższa zabudowa jest pozostałością dawnego zespołu młyna XIV i zespołu dworskiego (Ernstthal).

Przedmiotem ochrony na omawianym obszarze jest makrostruktura krajobrazowa całego obszaru dolin oliwskich, która charakteryzuje się lokalizacją zabudowy w historycznych granicach siedlisk młynów i otwarte, niezabudowane przestrzenie pomiędzy tymi siedliskami. Ochronie podlegają również relikty historycznego zagospodarowania zespołu Młyna XIV - zabudowa zabytkowa, podłużny dawny staw na Potoku Prochowym i ciek wodny.

#### Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Niniejszy projekt planu wyznacza na obszarze objętym opracowaniem siedem terenów o następujących funkcjach:

- 001 – teren zabudowy usługowej,
- 002 – teren sportu i rekreacji,
- 003 – teren zieleni urządzonej,
- 004 – teren zieleni urządzonej,
- 005 – potok Prochowy,
- 006 – teren zieleni urządzonej,
- 007 – teren zabudowy usługowej.

Na terenie nr 001 projekt planu ustala zabudowę usługową, wyłączając funkcje kolidujące z charakterem i walorami krajobrazowymi tego obszaru, jak: salony samochodowe (z serwisem), małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup>. Niniejszy projekt planu nie zmienia generalnie funkcji tego terenu w stosunku do planu obowiązującego, zmianie ulegają głównie zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren nr 001 został podzielony liniami podziału wewnętrznego na trzy obszary: „a”, „b”, „c”, różniące się pod względem parametrów urbanistycznych: wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją, procentem powierzchni biologicznie czynnej, intensywnością zabudowy, formami zabudowy. Ponadto w obszarach „b” i „c” znajdują się trzy budynki wpisane do rejestru zabytków oraz jeden obiekt o wartościach kulturowych.

Teren „a” jest odmienny od terenów „b” i „c”, z racji obecnego zagospodarowania a także możliwości inwestycyjnych. Na tym terenie maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazany został teren możliwy do zlokalizowania nowej zabudowy, po likwidacji istniejących budynków będących w złym stanie technicznym. Obszar określony ww. liniami zabudowy o powierzchni większej niż w planie obowiązującym, daje korzystniejsze warunki sytuowania planowanej zabudowy. Na tym obszarze może powstać proponowany przez jednego z współwłaścicieli nieruchomości Dom Opieki Osób Starszych, w postaci zespołu budynków o parametrach uzgodnionych z konserwatorem zabytków, jednak plan umożliwia także inne funkcje usługowe, w tym także sport i rekreację.

Dodatkowo projekt planu umożliwia podział nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym podmiotu gospodarczego i osób prywatnych, co nie było możliwe w świetle ustaleń planu obowiązującego.

W kompleksie dawnego zespołu dworskiego Bytowska 1 na obszarze „b” znajdują się budynki pełniące obecnie funkcję mieszkaniową, które powinny zostać przekształcone w obiekty o funkcji

usługowej: hotelowej i gastronomicznej. Wskazana jest rekompozycja historycznego zespołu dworskiego poprzez dobudowę nowego obiektu w północnej części tego zespołu, w miejscu historycznej oficyny północnej, w celu odtworzenia zespołu dworu Bytowska 1 z dwoma oficynami, o lokalizacji wyznaczonej obowiązującymi liniami zabudowy. W projekcie planu przesunięte zostały, w stosunku do planu obowiązującego, obowiązujące linie zabudowy dla odtworzenia tzw. oficyny północnej. Umożliwi to korzystniejsze dla tej inwestycji usytuowanie tego budynku, poprzez oddalenie go o 4 m od granicy działki ewidencyjnej (w planie obowiązującym oficyna północna usytuowana była na granicy działki).

Na obszarze „c” terenu 001-U33, podobnie jak na obszarze ”b”, możliwość lokalizacji zabudowy istnieje jedynie na terenach określonych obowiązującymi liniami zabudowy, w miejscu usytuowania historycznej zabudowy.

Na terenie nr 002, określonym jako terenowe urządzenia sportowe oraz zieleń, wyznaczony został liniami podziału wewnętrznego teren dawnego stawu na Potoku Prochowym, którego odtworzenie wynika z wytycznych konserwatorskich.

Teren nr 003 pozostaje, podobnie jak w planie obowiązującym, terenem zieleni urządzonej z częścią ciągu pieszego, prowadzącego od ul. Kościerskiej na południowy zachód, w kierunku Doliny Radości.

Tereny nr 004, 005, 006 i 007, położone w południowej części obszaru objętego planem, znajdują się na terenie istniejącej zieleni parkowej przynależnej do hotelu Dwór Oliwski. Z terenu tego został wydzielony, zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji, teren potoku Prochowego (nr 005) a przede wszystkim teren usługowy nr 007, w oparciu o wniosek hotelu Dwór Oliwski, dotyczący rozbudowy istniejącego SPA. Dobudowa nowego obiektu połączonego z istniejącym hotelowym SPA miałaby miejsce na obszarze wyznaczonym w projekcie planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Tereny nr 004 i 006 pozostaną nadal zielenią urządzoną, jak w planie dotychczas obowiązującym.

#### Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Obszar planu zaopatrywany jest w wodę z wodociągu o średnicy 100 mm wyprowadzonego z magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm, biegnącej w ul. Bytowskiej i Kwietnej (poza granicami planu). Ścieki odprowadzane są przewodem kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,2 m ułożonym w ul. Bytowskiej, włączonym do kolektora o średnicy 0,5 m biegnącego w ul. Kościerskiej. Zaopatrzenie w gaz może być realizowane z przewodów gazowych niskiego ciśnienia biegnących w ul. Bytowskiej (średnica 110 mm) oraz w ul. Kościerskiej (średnica 100 mm). Zasilenie w energię elektryczną przewiduje się poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia. Obszar planu znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej.

Teren planu znajduje się w zlewni Potoku Oliwskiego. Wody opadowe pochodzące z obszaru planu odprowadzane są do Potoku Prochowego oraz do istniejącego rowu otwartego, biegnącego poza północną granicą planu. Potok Prochowy, który jest dopływem Potoku Oliwskiego, biegnie wzdłuż zachodniej granicy planu, poza jego obszarem oraz, na krótkim odcinku, poprzez teren planu w jego części południowo- zachodniej. Odcinek Potoku Prochowego zawarty w granicach planu został wydzielony w odrębnej strefie funkcyjnej. Rów odwadniający biegnący wzdłuż północnej granicy planu włączony jest do Potoku Oliwskiego poniżej obiektów Kuźni Wodnej. Poza południową granicą planu znajduje się zbiornik „Kuźnia Wodna”, usytuowany na Potoku Oliwskim, stanowiący także odbiornik wód opadowych z jego zlewni bezpośredniej. Biegnący w granicach planu krótki odcinek Potoku Oliwskiego stanowi element zabytkowego zespołu Kuźni Wodnej.

#### Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja zapisów projektu planu spowoduje zmiany w zagospodarowaniu i w szacie roślinnej planowanych terenów usługowych.

Realizacja ustaleń projektu planu:

- nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych przy prawidłowym prowadzeniu robót budowlanych,
- nie wpłynie znacząco na przekształcenie krajobrazu tej części Doliny Radości.

Ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko dotyczyć mogą:

- miejscowych przekształceń szaty roślinnej,

- miejscowych przekształceń w przypowierzchniowej warstwie geologicznej i rzeźbie terenu,
- okresowego nieznacznego wzrostu zanieczyszczeń aerosanitarnych oraz warunków klimatu akustycznego,
- zmiany stosunków wodnych wskutek odwodnienia obiektów kubaturowych (tymczasowe lub stałe).

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

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

#### Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Projekt planu nie przewiduje rekompensat z art. 36 ust 1 i odszkodowań (art. 36 ust. 3). Dla całego obszaru objętego granicą planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4). Wzrost wartości nieruchomości przewiduje się w szczególności dla prywatnej nieruchomości o powierzchni ok. 0,04 ha (część dz. nr 72/5; obr 10). Obowiązującą funkcję zieleni parkowej przynależnej do hotelu Dwór Oliwski zmieniono na teren zabudowy usługowej (007-U33) z możliwością dobudowy nowego obiektu połączonego z istniejącym hotelowym SPA Dworu Oliwskiego, co oznacza zwiększenie możliwości inwestycyjnych.

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; zadaniem gminy jest jedynie utrzymanie terenu potoku Prochowego (005-D) o powierzchni 0,04 ha.

#### Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

Według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” na obszarze planu występują dwie dominujące funkcje: usługowa i zieleni miejskiej. Cały obszar planu objęty jest Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Część terenu objętego planem znajduje się w sąsiedztwie Miejskiego Ogrodu Zoologicznego.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego SUiKZP.

#### Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

W granicach planu nie występują grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska.

Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 1 kwietnia 2015 r. do 30 kwietnia 2015 r. W dniu 13 kwietnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie przedmiotowego planu i prognozie oddziaływania na środowisko. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z 6 uwagami, z czego 5 uwag nie zostało uwzględnionych a sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały. Jedna uwaga została częściowo uwzględniona. Uwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga dotyczy obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”. Intencją podziału terenu 001-U33 na strefy „a”, „b”, „c” była m.in. ochrona konserwatorska tożsamości obszaru wpisanego do rejestru zabytków, a tym samym wprowadzenie zróżnicowanych ustaleń dla fragmentów terenu 001 o odmiennym historycznym zagospodarowaniu. Również obecne zainwestowanie odróżnia obszar „a” od obszaru „b”. Obszar „b” stanowi historyczny zespół dworu Bytowska 1, w którym oprócz dworu znajdowały się dwie oficyny. Obecnie istnieje tylko południowa oficyna, więc zalecane przez PWKZ jest odtworzenie oficyny północnej, wskazanej w projekcie planu obowiązującymi liniami zabudowy.

Granica podziału między obszarami „a” i „b” częściowo przebiega po granicy działki nr 80/1, a w sąsiedztwie tzw. oficyny północnej została wyznaczona w odległości 4 m od północnej linii zabudowy, dzieląc działkę nr 80/1 na dwie części.

Jednak w sytuacji przyszłego wydzielenia dla oficyny północnej działki inwestycyjnej, w ramach zniesienia współwłasności, może wystąpić problem, ponieważ teren jest fragmentem obszaru

„b”, dla którego ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50%. Nawet w sytuacji, gdy działka inwestycyjne będzie obejmować również część terenu „a”, łączne rozliczenie powierzchni biologicznie czynnej może nastręczyć trudności w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Uwaga firmy DCF Capital jest więc uzasadniona, ponieważ takie rozliczenie powierzchni biologicznie czynnej może znacząco utrudnić zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie oficyny północnej. Jednak problem ten występuje jedynie w przypadku oficyny północnej, ponieważ na pozostałej części obszaru „b” wymagana wysokość powierzchni biologicznie czynnej jest możliwa do uzyskania.

Postulowana zmiana parametru powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 45% nie jest wskazana, ponieważ dotyczyłaby ona całego obszaru „b”, a z punktu widzenia Konserwatora Zabytków, byłaby niewłaściwa i trudna do akceptacji. Rozwiązanie tego problemu może być inne: niewielkie powiększenie obszaru „b” o ok. 220 m<sup>2</sup> kosztem obszaru „a” – w takiej sytuacji działka inwestycyjna oficyny północnej zapewni możliwość dotrzymania wymaganych planem parametrów urbanistycznych. Granica pomiędzy obszarami „a” i „b” jest umowna i nie musi być odzwierciedlona w terenie ani w podziale nieruchomości.

Po częściowym uwzględnieniu powyższej uwagi i wniesieniu korekty z tego wynikającej do projektu planu, ponowiono procedurę uzgadniania i opiniowania w niezbędnym zakresie, co w tym przypadku wiązało się z koniecznością ponownego uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 1 lipca 2015 r. do 30 lipca 2015 r. W dniu 15 lipca 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie przedmiotowego planu i prognozie oddziaływania na środowisko. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z 4 uwagami, z czego żadna nie została uwzględniona a sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel – Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Ewa Bożejko

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Piotr Kraiński

mgr inż. Karolina Rospęk – Aszyk

mgr Aneta Woch

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr Małgorzata Antoń

Grzegorz Karbowski