

**UCHWAŁA NR XVI/425/15  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 26 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Abrahama i Alei Grunwaldzkiej w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Abrahama i Alei Grunwaldzkiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0260) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 2,13 ha, którego granica przebiega:

- od północy i zachodu wzdłuż terenów zabudowy Uniwersytetu Gdańskiego,
  - od wschodu wzdłuż planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama, Alei Grunwaldzkiej i terenu stacji paliw PKN Orlen,
  - od południa wzdłuż ulicy Abrahama,
- jak na rysunku planu.

**§ 2.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:
  - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
  - b) stróża lub
  - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **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) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - wolnostojąca,
  - bliźniacza,

- szeregową i łańcuchową,
- grupową (dywanową, tarasową),
- pierzejową,
- pierzejową ciągłą,
- zwartą zabudowę śródmiejską.

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

7) **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 zamkniętym;

8) **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;

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

10) **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 i przyrodniczych 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;

11) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;

12) **slup 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;

13) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;

14) **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:

**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. Zabudowa mieszana produkcyjno-usługowa:

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

- a) z wyłączeniem:
- zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - składowania odpadów,
  - magazynowania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
  - składowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
  - obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
  - szpitali i domów opieki społecznej,
  - budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się:
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone do okresowego pobytu ludzi,
  - ekspozycję, np. pojazdów na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży.

## 3. Komunikacja:

### KDW drogi wewnętrzne.

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

## § 4.

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

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

## § 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
			obszary zabudowy miejskiej		obszar całego miasta
1	2	3	4	5	6
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzona	1 mieszkanie	min. 1,	maks. 2,	min. 0,2

	działalnością gospodarczą		z zastrzeżeniem ust. 4	z zastrzeżeniem ust. 4	
2.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,2	maks. 0,4	min. 0,2
3.	Domy studenckie	10 pokoi	min. 0,45	maks. 0,9	min. 10
4.	Hotele	1 pokój	min. 0,3	maks. 0,6	min. 0,1
5.	Motele	1 pokój	min. 0,5	maks. 1	min. 0,1
6.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 5	maks. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
7.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min. 16	maks. 32	min. 20
8.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. handlowej	min. 25	maks. 50	min. 10
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 7,5	maks. 15	min. 6
10.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5	maks. 5	min. 1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 1,5	maks. 3	min. 1
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	maks. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 1,25 z zastrzeżeniem ust. 6	maks. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 1
14.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 6	maks. 12	min. 3
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 1,5	maks. 3	min. 2
16.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 2,5	maks. 5	min. 4
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 7,5	maks. 15	min. 2
18.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 8 + 0,3 m.p. dla autokaru	maks. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
19.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	min. 10 + 0,3 m.p. dla autokaru	maks. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
20.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 10 + 0,3 m.p. dla autokaru	maks. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
21.	Centra wystawienniczo- targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 20% pow. użytkowej lub 40% pow. wystawienniczej lub min. 20 m-c/ 1000m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa maks. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub maks. 40 m-c/ 1000m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 8
22.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 0,75 lub min. 2	maks. 1,5 lub maks. 4	min. 4 lub min. 6
23.	Place składowe, duże	1000 m <sup>2</sup> pow.	min. 1	maks. 2	min. 1

	hurtownie powyżej 2000 m <sup>2</sup> pow. składowej, magazyny, sprzedaż towarów w ilościach masowych	składowej			
24.	Zakłady przemysłowe, rzemiosło	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 15	maks. 30	min. 20
25.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 1	maks. 2	min. 1
26.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	min. 0,5	maks. 2	min. 0,2
27.	Stacje bezobsługowe	-	0	0	0
28.	Stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	min. 1	maks. 2	min. 1
29.	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 2,5	maks. 5	min. 2
30.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 1	maks. 2	0
31.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min. 2	maks. 4	min. 2
32.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	min. 2,5	maks. 5	min. 4
33.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 1	maks. 2	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 ust. 4:

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 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 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. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych;
- 3) nośników reklam na budynkach za wyjątkiem ścian bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam:

1) w pasach drogowych i terenach do nich przyległych w zasięgu oddziaływania nośnika reklamy, ustala się minimalne odległości między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 3 m<sup>2</sup>:

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
G	120
D i niższe	50

2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

1) na ścianach (budynków) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się lokalizację nośników reklam:

- a) maksymalnie dwóch na jednej ścianie z zachowaniem jednakowej wielkości obu nośników,
- b) o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 80% powierzchni ściany, na której są umieszczane,
- c) nie wychodzących poza obrys ściany, na której są umieszczane;

2) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>;

3) na wiatach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

4. 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 oraz pkt 7 lit. a i b;

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 7 lit. b;

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 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródki 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 o wartościach kulturowych dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>;

7) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m:

- a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie bez ustalania wielkości na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym,
- b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

## § 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- a) wolnostojących budynków usługowych,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) budynków produkcyjnych i magazynowych,
- d) budynków technicznych,
- e) budowli i obiektów inżynierskich,
- f) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],
- g) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,

- h) ogrodzeń wpisanych do rejestru zabytków,
- i) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,
- j) ogrodzeń placów budowy.

## 2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów.

- 1) Dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków.
- 2) Należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 3) Dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 4) Należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt. 5. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 5) Dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 6) Dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.
- 7) Należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków.

## 3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych.

- 1) Zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

## 4. Regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów.

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

### § 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

### § 9.

#### KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – P/U41

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULICY ABRAHAMA I ALEI GRUNWALDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0260.

1. **Numer terenu** : 001.

2. **Powierzchnia terenu** : 1,67 ha.

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

4. **Funkcje wyłączone** :

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi: pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska dla nieletnich;

3) składowanie materiałów lub towarów na otwartym powietrzu (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych), z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4.

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,11;
- 2) dopuszcza się dominantę kompozycyjną w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszo-jezdny łączący drogę wewnętrzną 003-KDW ze stacją paliw położoną poza wschodnią granicą planu, jak na rysunku planu;
- 4) elewacje eksponowane, jak na rysunku planu;
- 5) na elewacji eksponowanej wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosować wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem, itp.;
- 6) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 7) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 8) na ścianie (budynku) bez okien lub wyłącznie z oknami klatek schodowych dopuszcza się nośniki reklam o łącznej maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 36 m<sup>2</sup>;
- 9) w strefie ograniczeń nośników reklam, jak na rysunku planu, od skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej (poza granicą planu) z ulicą projektowaną tzw. Nową Abrahama (poza granicą planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2;
- 10) zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki zgodnie z § 7 uchwały;
- 11) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o przęsłach z prętów metalowych;
- 12) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym).

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) w odległości 6,0 m od wschodniej i południowo-wschodniej linii rozgraniczającej terenu,
  - b) w odległości 8,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu,
  - c) w odległości 4,0 m od zachodniej i północnej linii rozgraniczającej terenu,  
– jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się; maksymalna: 60%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna:
    - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": 1,0, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
    - dla pozostałej części terenu: 0,
  - a) maksymalna: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
  - a) minimalna:
    - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a tiret pierwsze oraz ust. 17 pkt 3,
    - dla pozostałej części terenu: 0,
  - b) maksymalna:
    - 26,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie oraz pkt 6 lit. b tiret pierwsze,
    - dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 2: 40,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b tiret drugie;
- 6) inne gabaryty obiektów:



- a) minimalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku:
    - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 36,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
    - dla pozostałej części terenu: 0,
  - b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku:
    - 47,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 2: 61,5 m n.p.m.,
  - c) dla dominanty, o której mowa w ust. 6 pkt 2, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej wysokości ustalonej dla pozostałej zabudowy na terenie: 800 m<sup>2</sup>;
  - d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6, 7 i 12;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) inne: minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 3, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.

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

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) dostępność drogowa:
  - a) od projektowanej drogi wewnętrznej 003-KDW,
  - b) od projektowanej drogi wewnętrznej 003-KDW poprzez ciąg pieszo-jezdny o którym mowa w ust. 6 pkt 3,
  - c) od ulicy Abrahama poprzez jeden zjazd;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 6 lit b;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 6;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :** w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

#### **12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :** dotyczy przestrzeni, o której mowa w ust. 17 pkt 1:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 5, 6, 7, 8 i 9;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 12;
- 5) zieleni: dopuszcza się;
- 6) inne:
  - a) ustala się spójną kompozycję posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej,
  - b) zakaz lokalizacji parkingów terenowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3.

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 dotyczy.
15. **Stawka procentowa** : 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** :
- 1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** :
- 1) przestrzeń od linii rozgraniczającej z Al. Grunwaldzką oraz z planowaną ulicą tzw. Nową Abrahama do nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak na rysunku planu, ogólnodostępna;
  - 2) dopuszcza się zabudowę na bocznych granicach działek budowlanych przyległych do Al. Grunwaldzkiej oraz planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit. a (kształtującą pierzeje ww. ulic);
  - 3) minimalne parametry zabudowy, o których mowa w ust. 7: pkt 4 lit. a tiret pierwsze, pkt 5 lit. a tiret pierwsze, pkt 6 lit. a tiret pierwsze i pkt 9 oraz zakaz lokalizacji parkingów, o którym mowa w ust. 12 pkt 6 lit b nie dotyczą salonów samochodowych;
  - 4) dopuszcza się składowanie pojazdów na otwartym powietrzu w ramach salonów sprzedaży;
  - 5) istniejący wodociąg o średnicy 160 mm – zakaz zabudowy w odległości 1,5 m od skrajni wodociągu;
  - 6) teren w zlewni Kanału Kołobrzeska – maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :
- 1) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,8 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
  - 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 3) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
  - 4) zalecana lokalizacja zjazdu, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 lit. c, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) poza południową granicą planu, wzdłuż ulicy Abrahama, znajduje się starodrzew - aleja lipowa.

## § 10.

### KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – U33

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULICY ABRAHAMA I ALEI GRUNWALDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0260.

1. **Numer terenu** : 002.
  2. **Powierzchnia terenu** : 0,07 ha.
  3. **Przeznaczenie terenu** : U33 teren zabudowy usługowej - usługi nauki i szkolnictwa wyższego.
  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 ust. 7,11;
  - 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
  - 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;

- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury);
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o przeszłach z prętów metalowych lub siatki.

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

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 4;
- 7) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

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

- 1) dostępność drogowa: zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) parkingi: zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :** stosuje się zasady ogólne.

**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:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz zabudowy w granicach terenu objętego niniejszym planem; teren integralnie związany z terenem przyległym, położonym poza zachodnią granicą planu; dopuszcza się bilansowanie wskaźników zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej objętej inwestycją oraz stosowanie zasad dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wspólnie z wyżej wymienionym terenem;
- 2) teren w zlewni Kanału Kołobrzeska – maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25.

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

**§ 11.**

**KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – KDW**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULICY ABRAHAMA I ALEI GRUNWALDZKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0260.

1. **Numer terenu** : 003.

2. **Powierzchnia terenu** : 0,40 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy** :

KDW teren drogi wewnętrznej - odcinek projektowanej drogi wewnętrznej.

4. **Parametry i wyposażenie** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 27,5 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** : poprzez skrzyżowanie z ulicą Abrahama (poza granicami planu) poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (poza granicami planu).

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

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

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6,

b) zakaz lokalizacji nośników reklam w obrębie skrzyżowania, z wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3,

c) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> i słupy ogłoszeniowo-reklamowe;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 4;

4) urządzenia techniczne:

a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit b,

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

c) minimalne wyposażenie: oświetlenie;

5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa** : 30%.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** : gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** : nie dotyczy.

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

## § 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna - rysunek planu **Oliwa Górna w rejonie ulicy Abrahama i Alei Grunwaldzkiej 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).

### **§ 13.**

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku, uchwała XII/261/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.08.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2007 r. Nr 153 , poz.2862).

### **§ 14.**

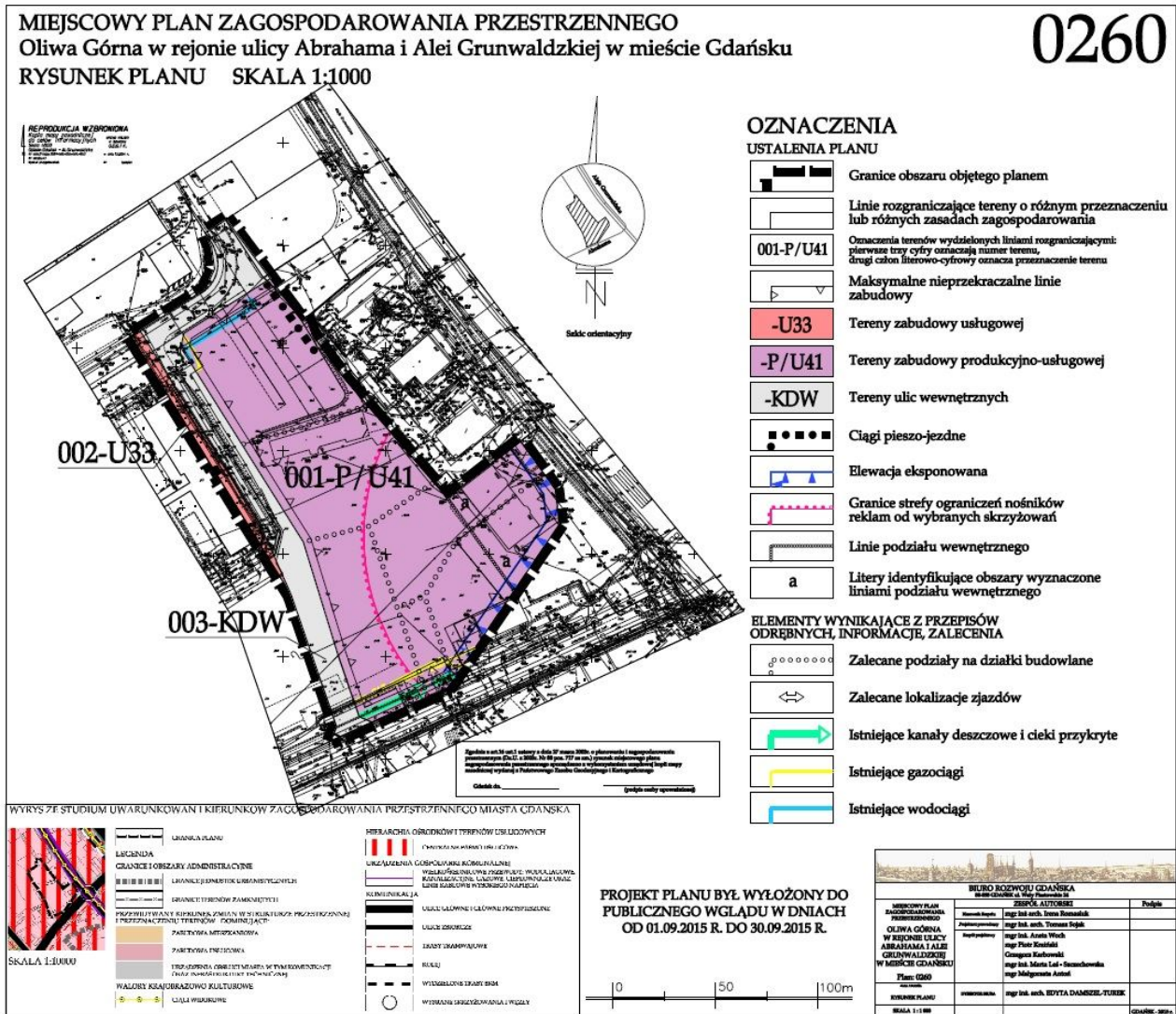
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/425/15  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 26 listopada 2015 r.

## Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Opackiej w mieście Gdańsku



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/425/15

Rady Miasta Gdańska

z dnia 26 listopada 2015 r.

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

W ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2015 r. do 30 września 2015 r. do projektu planu nie zostały wniesione żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/425/15

Rady Miasta Gdańska

z dnia 26 listopada 2015 r.

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

**BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

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



## Uzasadnienie

### Podstawa prawna.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LVIII/1413/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 października 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie ulicy Abrahama i Alei Grunwaldzkiej** w mieście Gdańsku.

### Położenie.

Obszar objęty niniejszą uchwałą stanowi fragment Oliwy Górnej o powierzchni ok. 2 ha. Granica obszaru przebiega: od południa wzdłuż ulicy Abrahama, od wschodu wzdłuż planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama, Alei Grunwaldzkiej i terenu stacji paliw PKN Orlen, a w pozostałej części obejmuje tereny planowanego przebiegu ulicy wewnętrznej na terenie Uniwersytetu Gdańskiego.

### Cele sporządzenia planu.

- Zmiana ustalonego w obowiązującym planie przebiegu komunikacji wewnętrznej kampusu uniwersyteckiego w rejonie ulicy Abrahama - zgodnie z wnioskiem Rektora UG.
- Dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

### Spodziewane efekty realizacji planu.

- Dostosowanie komunikacji do obecnego zagospodarowania południowej części kampusu uniwersyteckiego – m.in. wybudowanego niedawno Wydziału Chemii.
- Racjonalizacja obsługi komunikacyjnej budynków kampusu – planowana ulica wewnętrzna wykorzysta istniejącą sieć dróg na terenie kampusu UG.
- Optymalizacja wykorzystania pozostałych w tym rejonie gruntów własności UG – po zmianie przebiegu drogi wewnętrznej poprawi się kształt geometryczny działki UG i możliwość jej zagospodarowania.

### Plan obowiązujący.

Na obszarze objętym granicami przystąpienia do sporządzenia planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XII/261/07 z dnia 30.08.2007 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2007 r. nr 153, poz. 2868). Ustalenia planu przeznaczają przedmiotowy obszar na teren zabudowy usługowej – usługi nauki i szkolnictwa wyższego, teren zabudowy produkcyjno-usługowej oraz teren ulicy wewnętrznej

### Struktura własności gruntów.

Na obszarze objętym granicami planu występują grunty Uniwersytetu Gdańskiego (1,58 ha – 74% powierzchni planu) oraz gminne (0,56 ha – 26%).

### Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Granice planu obejmują nieużytkowane tereny UG oraz zabudowę usługową (salony i serwisy samochodowe) zlokalizowaną wzdłuż Alei Grunwaldzkiej i ulicy Abrahama.

### Uwarunkowania konserwatorskie:

W granicach planu nie występują obiekty i obszary historyczne - chronione w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków.

### Uwarunkowania przyrodnicze:

Teren płaski. Warunki geotechniczne na obszarze projektu planu są korzystne, pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości ok. 8 ÷ 10 m p.p.t. co zapewnia posadowienia kondygnacji podziemnych bez konieczności prowadzenia odwodnień. Na obszarze planu nie występują tereny aktywnych osuwisk, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, wody powierzchniowe ani tereny stale bądź okresowo podmokłe. Teren opracowania został silnie przekształcony antropogenicznie, a występująca tu szata roślinna to głównie zieleń ruderalna z pojedynczymi drzewami oraz trawniki. Na obszarze planu nie występują grunty leśne oraz formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

### Infrastruktura techniczna:

Teren posiada dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Sieci magistralne istnieją głównie w liniach rozgraniczających Alei Grunwaldzkiej. Z uwagi na przeciążenie głównego kolektora odprowadzającego wody opadowe z tego rejonu (kolektor „Kołobrzaska”) istnieje konieczność zachowania współczynnika spływu jak w stanie istniejącym.

### Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu.

Projekt planu dzieli cały obszar na 3 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi.

### Główne ustalenia funkcjonalne:

1) Główną zmianą przestrzenną w porównaniu z planem obowiązującym jest zmiana przebiegu drogi wewnętrznej – 003-KDW. Nowy przebieg wykorzystuje istniejącą infrastrukturę drogową kampusu uniwersyteckiego, w tym drogę pożarową wokół budynku Wydziału Chemii. Takie ustalenie przebiegu drogi wewnętrznej pozwala nie dublować infrastruktury drogowej koniecznej do obsługi budynków UG oraz daje większe możliwości inwestycyjne na terenach uwolnionych spod funkcji komunikacyjnej. Ustalony w projekcie planu przebieg drogi wewnętrznej uzyskał pozytywną opinię Rektora UG na etapie prac projektowych.

2) Większa część obszaru planu (1,7 ha – 74% powierzchni planu) została przeznaczona pod funkcję produkcyjno-usługową – teren 001-P/U41. Na terenie tym możliwa jest realizacja zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej (kontynuacja funkcji ustalonej w planie obowiązującym) oraz usługowej z zakresu usług komercyjnych (również możliwa jest kontynuacja obecnego przeznaczenia – usług szkolnictwa wyższego) z wykluczeniem funkcji uciążliwych, sklepów wielkopowierzchniowych oraz wybranych rodzajów budynków przeznaczonych do okresowego i stałego pobytu ludzi. Ustalone parametry pozwalają na budowę budynków o wysokości do 26 m (wysokość nawiązująca do istniejących budynków uniwersyteckich i biurowca przy ul. Abrahama) z dopuszczeniem dominanty o wysokości do 40 m w narożniku Al. Grunwaldzkiej i ul. Abrahama.

3) Pomiędzy elewacją Wydziału Chemii a linią rozgraniczającą drogę wewnętrzną ustalono teren usług szkolnictwa wyższego. Teren ze względu na kształt geometryczny (wąski pas terenu o szerokości ok. 5 m) i położenie wzdłuż terenu komunikacyjnego jest terenem nie inwestycyjnym (zakaz zabudowy) i w projekcie planu został on ustalony jako teren przynależny do terenu sąsiedniego o przeznaczeniu pod szkolnictwo wyższe.

4) Projekt planu ustala szczegółowe zasady lokalizacji i wielkości reklam i szyldów oraz zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki budynków i elementów zagospodarowania działek.

#### Zasady obsługi w zakresie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

W granicach planu nie przewiduje się nowych magistralnych sieci infrastruktury, które mogłyby ograniczyć możliwości inwestycyjne terenu. Do istniejących sieci należy zachować dostęp eksploatacyjny wg zapisów poszczególnych kart terenu. W kartach terenów inwestycyjnych (001-P/U41 i 002-U33) ustalono maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,25. Projekt planu dopuszcza lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej. Ze względów kompozycyjnych (cały obszar planu jest widoczny z przestrzeni publicznej – Alei Grunwaldzkiej i planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama) projekt planu nakazuje maskowanie nadziemnej infrastruktury telekomunikacyjnej np. poprzez ukrycie w kubaturze.

#### Zasady obsługi komunikacyjnej:

Obszar planu obsługiwany jest obecnie z ulicy Abrahama oraz z Al. Grunwaldzkiej poprzez stację benzynową Orlenu (zlokalizowaną poza wschodnią granicą projektu planu). W projekcie planu wykonano korektę przebiegu drogi wewnętrznej, której głównym zadaniem będzie obsługa terenów inwestycyjnych. Ponadto dostępność drogową do terenu inwestycyjnego w planie jest możliwa bezpośrednio od ulicy Abrahama (zostało wskazane miejsce zalecanego zjazdu) oraz od drogi wewnętrznej poprzez ciąg pieszo-jezdny w lokalizacji ustalonej wzdłuż granicy ze stacją benzynową. Ze względu na klasę techniczną Al. Grunwaldzkiej (droga główna) oraz wynikające z przepisów ograniczenie liczby i częstości zjazdów na drogę główną z terenów przyległych w projekcie planu nie dopuszczono obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z Al. Grunwaldzkiej. Ustalenie ciągu pieszo-jezdny jest konsekwencją zmiany przebiegu drogi wewnętrznej – należało umożliwić dostęp komunikacyjny do drogi wewnętrznej z terenu stacji benzynowej Orlenu. W obowiązującym planie miejscowym stacja benzynowa posiadała dostęp do drogi wewnętrznej co umożliwiało jej obsługę komunikacyjną nawet po ewentualnej zmianie organizacji ruchu w wyniku wybudowania planowanej ulicy tzw. Nowej Abrahama (np. zamknięcia istniejącego wyjazdu ze stacji na Aleję Grunwaldzką w celu zachowania warunków dla skrzyżowania z ulicą tzw. Nową Abrahama).

Ze względu na szeroki dostęp obszaru projektu planu do komunikacji publicznej (w zasięgu dojazdu znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe oraz przystanek budowanej Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, w odległości 1 km znajduje się przystanek SKM), pomimo lokalizacji obszaru planu w strefie „C” (nieograniczonego parkowania), ustalono minimalne i maksymalne wskaźniki parkingowe. Ograniczenie wskaźnika parkingowego ma na celu także zmniejszenie liczby samochodów mogących obciążać Aleję Grunwaldzką – jest to uzasadnione również w kontekście realizacji wzdłuż Alei Grunwaldzkiej licznych inwestycji biurowych (Alchemia, Olivia Gate).

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

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wskazuje, że pozytywnym skutkiem nowego zagospodarowania terenu będzie częściowe zachowanie terenów biologicznie czynnych.

Negatywne skutki ustaleń planu na środowisko przyrodnicze będą typowe dla procesów inwestycyjnych, np. miejscowe pogorszenie warunków akustycznych i aerosanitarnych w skutek zwiększenia natężenia ruchu samochodowego, miejscowe przekształcenie struktury geologicznej utworów przypowierzchniowych w skutek realizacji planowanej zabudowy, infrastruktury technicznej i drogowej, częściowa likwidacja istniejącej szaty roślinnej.

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie oddziaływać na obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, a przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie oraz zawierają rozwiązania minimalizujące prognozowane uciążliwości.

#### **Skutki finansowe ustaleń planu.**

W granicach opracowania Gmina Miasta Gdańsk nie poniesie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięć celu publicznego (art. 36 ust 1 i 2 ust. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i w wyniku odszkodowań spowodowanych spadkiem wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3) oraz kosztów realizacji infrastruktury społecznej i technicznej. Dla całego obszaru planu ustalono 30%-ową opłatę planistyczną (art. 36 ust. 4). Zbycie nieruchomości komunalnych może dotyczyć działek o pow. 0,56 ha na zabudowę produkcyjno-usługową. Realizacja nowej zabudowy przyczyni się do wzrostu dochodów gminy w postaci opłat i podatków, w tym głównie podatku od nieruchomości.

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

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

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1.09.2015 r. do 30.09.2015 r. Na zorganizowaną w dniu 21.09.2015 r. dyskusję publiczną nikt nie przybył. Do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

Z treści Studium: „(...) Oznaczenia na rysunkach studium (linie i punkty) należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu i zgodnie ze skalami rysunków. Przede wszystkim pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta (...) studium wyznacza jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu (...) Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Rozwój funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze będzie przez miasto preferowany i wspierany (...). Na danym obszarze mogą się rozwijać również inne funkcje (...). Określenie dopuszczonych funkcji (...) to zadanie przyszłych planów miejscowych. Plan miejscowy jest dokumentem, który uprawnia do definiowania konkretnego przeznaczenia terenu (...). (SUiKZP, Wstęp, str. 6) wynika jasno, że Studium jest dokumentem określającym z dużym uogólnieniem przeznaczenie konkretnych części miasta, i że plan miejscowy nie musi precyzyjnie odwzorowywać rysunku Studium.

Obszar projektu planu przeznaczony jest w Studium pod dominującą funkcję usługową. Ze względów funkcjonalno-przestrzennych obszar planu należy rozpatrywać nie jako przestrzeń odrębną lecz jako południowo-wschodni narożnik kwartału funkcjonalnego ograniczonego ulicami Abrahama, Wita Stwosza, Bażyńskiego i Grunwaldzką. Kwartał ten zdominowany jest przez funkcję usługową – kampus Uniwersytetu Gdańskiego i sklepy wielkopowierzchniowe. Projekt planu dopuszczając funkcję produkcyjną kontynuuje ustalenia planu obowiązującego i obecne zagospodarowanie zdominowane przez salony i warsztaty motoryzacyjne. Nowe obiekty produkcyjne, jeśli się ewentualnie pojawią na podstawie ustaleń projektu planu, będą nieuciążliwe (biorąc pod uwagę ustalone w projekcie planu wskaźniki zabudowy) i w swoim charakterze nie powinny znacząco się różnić od usług czy rzemiosła usługowego. Obszar projektu planu stanowi jedynie 6% powierzchni ww. kwartału funkcjonalnego i nawet zakładając maksymalną realizację funkcji produkcyjnej nie zdominuje ona funkcji usługowej zlokalizowanej w sąsiedztwie. Ustalenia projektu planu realizują

także ideę urozmaicenia monofunkcyjnych obecnie obszarów: „Zrównoważony rozwój istniejących struktur będzie polegał na: (...) odchodzeniu od układów monofunkcyjnych” (SUiKZP str. 87). Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium dla dzielnicy Oliwa: „Podstawową zasadą planistyczną na obszarze tej dzielnicy jest zachowanie jej dotychczasowego charakteru wyróżniającego się zróżnicowaniem funkcjonalnym i fizjonomicznym”.

#### **Podsumowanie**

Projekt planu umożliwia realizację głównych celów zmiany obowiązującego planu i uwzględnia złożone do planu wnioski w tym wniosek Rektora UG w zakresie zmiany przebiegu ulicy wewnętrznej.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Abrahama i Alei Grunwaldzkiej w mieście Gdańsku może być przedłożony do uchwalenia

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA:

KIEROWNIK ZESPOŁU:

PROJEKTANT PROWADZĄCY:

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

mgr inż. arch. Tomasz Sojak

mgr inż. Aneta Woch

mgr Piotr Kraiński

Grzegorz Karbowski

mgr inż. Marta Leś-Szczechowska

mgr Małgorzata Antoń