

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa
Dolna rejonu ulic Orłowskiej i Wejhera 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), 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 Dolna rejonu ulic Orłowskiej i Wejhera (o numerze ewidencyjnym 0143) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar pomiędzy ul. Orłowską, linią tramwajową przy ul. Pomorskiej i planowaną ulicą tzw. „Drogą Zieloną” .

§ 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) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) 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;

- 6) dach stromy - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
- 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;

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

- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
- b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
- c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
- e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

- 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) 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;
- 11) 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;
- 12) szyld – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 13) słup ogłoszeniowo - reklamowy – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastopuła o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 14) powierzchnia ekspozycyjna - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 15) 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 mieszkaniowa:

MN21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe;

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

- b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. 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 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa

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

§ 4.

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

§ 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	obszar całego miasta
			obszary zabudowy miejskiej	
			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
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Min. 0,9	min. 10
3.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	Min. 0,4	min. 0,2
4.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Min. 0,9	min. 3
5.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6	min. 0,1
6.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
7.	Motele	1 pokój	Min. 1	min. 0,1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	Min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
9.	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 ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	min. 20
11.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	min. 6
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	min. 1
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	min. 3
17.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
18.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3

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.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	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. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecącą 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 m² :

Klasa drogi	Minimalna odległość (m)
L	70
Z	80
G	120
GP	130

- 2) Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

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;

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 m² i jeden szyld prostokątny do lica budynku o powierzchni do 0,5 m²;
- 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. 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 m² 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;

§ 7.

- 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.
- 2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U31

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLİWA
DOLNA W REJONIE ULIC ORŁOWSKA I WEJHERA O NUMERZE
EWIDENCYJNYM: 0143

1. Numer terenu : 001

2. Powierzchnia terenu : 0,46 ha.

3. Przeznaczenie terenu : M/U31 teren zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w § 3 ust. 1 i usługową, o której mowa § 3 ust. 3; bez ustalania proporcji.

4. Funkcje **wylądzone** **:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;

- 4) zabudowa mieszkaniowa, szpitale i domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

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, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 18 m² i słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 4) teren znajduje się w strefie ograniczeń nośników reklam, od skrzyżowania ul. Pomorskiej (poza granicami planu) z projektowaną ul. tzw. Drogą Zieloną (poza granicami planu) - zakaz lokalizacji nośników reklam widocznych z odcinków ulic w promieniu 110 m od tego skrzyżowania;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej wzdłuż ul. Orłowskiej i od strony ul. Pomorskiej jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 7,0 m npm oraz maksymalna
 - a) w obszarze „a” wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 19,0 m npm;
 - b) w obszarze „b” wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 22,0 m npm;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - w obszarze „a” wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 12,0 m;
 - w obszarze „b” wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 15,0 m;
 - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne,
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia powyżej 40°;

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Orłowskiej (poza granicami planu), od ulicy Pomorskiej (poza granicami planu) poprzez dwa zjazdy - jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej dla samochodów osobowych i rowerów zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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 :

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej vegetacji;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i/lub szpitali i domów opieki społecznej i/ lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości planowanej ulicy „Droga Zielona”;

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 : ustalone zjazdy od ulicy Pomorskiej (poza granicami planu) mają służyć wyłącznie do obsługi działek nr 139 i działki nr 140 obręb 007 (określonych geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 11.06.2014r), jak na rysunku planu.

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

- 1) zaleca się dominantę kompozycyjną, jak na rysunku planu;

- 2) istniejące dwa kanały kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 0,80 m każdy – 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,
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

§ 9.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejonu ulic Orłowskiej i Wejhera 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);

§ 10.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- c) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Drogi Zielonej” na odcinku od Al. Jana Pawła II do granicy z miastem Sopotem w Gdańsku, uchwała nr XVI/473/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04.12.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 159, poz. 3165);
- d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Gospody w mieście Gdańsku, uchwała XIII/417/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.09.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 146, poz. 2592);

§ 11.

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

***Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska***

Bogdan Oleszek

z dnia.....2015 r.

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....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

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LIII/1199/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 maja 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejonu ulic Orłowskiej i Wejhera w mieście Gdańsku

Położenie

Projekt planu obejmuje obszar około 0,46 ha, położony jest na obrzeżach Osiedla Wejhera i obejmuje obszar pomiędzy ul. Orłowską, linią tramwajową przy ul. Pomorskiej i planowaną ulicą tzw. „Drogą Zieloną”.

Cele sporządzenia planu

- weryfikacja zapisów obecnie obowiązującego planu w zakresie warunków urbanistycznych: zmiany wysokości zabudowy - podwyższenie o jedną kondygnację (z 12m do 15m);
- dostosowanie ustaleń planu do aktualnego stanu prawnego.

Spodziewane efekty realizacji planu

Realizacja planu wpłynie na:

- podniesienie walorów ekonomicznych obszaru planu poprzez zwiększenie możliwości zabudowy a także uatrakcyjnienie istniejących terenów inwestycyjnych,
- podniesienia walorów krajobrazowych terenu poprzez realizację zalecanej dominanty przestrzennej na osi ulicy Wejhera.

Plan obowiązujący

Na obszarze planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- rejonu „Drogi Zielonej” na odcinku od Al. Jana Pawła II do granicy z miastem Sopotem (Uchwała Nr XVI/473/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04.12.2003 r., Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 159 z 12.12.2003 r. poz. 3165),
- Oliwa Dolna w rejonie ulicy Gospody (Uchwała Nr XIII/417/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.09.2003 r., Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 146 z 21.11.2003 r. poz. 2592).

Struktura własności gruntów

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty prywatne tylko trzy działki są własności gminy.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar planu w większości zabudowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (pięć budynków istniejących oraz jeden obecnie w realizacji).

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

Ustalone w planie przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe jest kontynuacją zapisów z planów obowiązujących. Przyjęte rozwiązania przestrzenne wprowadzają korekty w ustaleniach planów obowiązujących poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Szczególnie druga linia zabudowy od ul. Orłowskiej i na osi ul. Wejhera ma predyspozycje do podwyższenia tej wysokości ze względów kompozycyjnych. Podział obszaru planu z dopuszczeniem zróżnicowanych wysokości oznaczono linią podziału wewnętrznego przebiegającą w większości po granicach działek ewidencyjnych.

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie odbywać się z ulicy Orłowskiej oraz od ulicy Pomorskiej poprzez dwa wyznaczone zjazdy do dwóch konkretnych działek.

Obszar opracowania posiada pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Zaopatrzone jest w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną. Sieć uzbrojenia obsługująca istniejące zainwestowanie znajduje się w ulicy Orłowskiej (bezpośrednio poza zachodnią

granicą planu). Zaopatrzenie w wodę odbywa się z miejskiej sieci wodociągowej, znajdującej się w niskiej strefie ciśnień układu wodociągowego, zasilanego z ujęć "Czarny Dwór" i „Zaspa”. Ścieki z istniejącego zainwestowania odprowadzane są przewodami o średnicach Ø 0,15-0,20 m do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Orłowskiej. Odprowadzenie wód opadowych z terenów zielonych odprowadzane są powierzchniowo natomiast z terenów zainwestowanych – zagospodarowywane są na terenie lub odprowadzane do istniejącej w ulicy Orłowskiej kanalizacji deszczowej. Przez teren planu wzdłuż północnej granicy przechodzi kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 0,80 m odprowadzający wody Potoku Granicznego do Potoku Oliwskiego (poza planem). Na obszarze opracowania istnieje sieć elektroenergetyczna kablowa niskiego napięcia zasilana z GPZ „Pomorska”. Cały teren zaopatrywany jest w gaz z istniejącej w obrębie planu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. W części południowej planu istniejąca zabudowa zaopatrywana jest w ciepło z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, na pozostałym terenie zasilanie w ciepło odbywa się z indywidualnych źródeł.

W sposobie zaopatrzenia w media i odprowadzenia ścieków plan nie przewiduje zmian w stosunku do stanu istniejącego. Zaopatrzenie w media nowych inwestycji możliwe jest w oparciu o istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, po przystosowaniu do planowanego zainwestowania. W planie wskazano przebieg istniejącego kolektora z zaleceniem zachowania do niego dostępu dla celów eksploatacyjnych.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Realizacja ustaleń planu na terenie przeznaczonym pod zabudowę spowoduje typowe przekształcenia i zmiany w środowisku, jakie towarzyszą zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu procesów urbanizacyjnych.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

Projekt planu nie przewiduje rekompensaty z art. 36 ust. 1 i 2, odszkodowań (art. 36 ust. 3) oraz inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Dla całego obszaru objętego granicą planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej. Wzrost wartości nieruchomości przewiduje się w szczególności dla prywatnych nieruchomości o powierzchni ok. 0,08 ha (obr. 7; dz. nr 135/1 i cz. dz. nr 139). Rozszerzenie możliwości inwestycyjnych wynika z podwyższenia obowiązującej wysokości zabudowy 12m na 15m w wydzielonym liniami podziału wewnętrznego obszarze „b” strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej 001-M/U31.

Przedmiot nowych inwestycji gminnych lub ewentualnego zbycia dotyczy działek nr 134 i 237 oraz części działki nr 136 (obr. 7) o łącznej powierzchni ok. 0,10 ha, położonych w wydzielonym liniami podziału wewnętrznego obszarze „b” strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej 001-M/U31. Na działce nr 134 (obr. 7) zaleca się dominantę kompozycyjną.

Pozostała, zainwestowana część gminnej działki nr 136 (obr. 7), położona w wydzielonym liniami podziału wewnętrznego obszarze „a” strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej 001-M/U31 o powierzchni 555 m² może stanowić przedmiot zbycia w tym lokali komunalnych w budynku mieszkalnym (ul. Orłowska 2) na rzecz dotychczasowych użytkowników lub innych podmiotów.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (Uchwała Nr XVIII/431/2007 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.), w którym - co trzeba podkreślić - wyznaczono „jedynie kierunek zagospodarowania przestrzennego miasta, a nie konkretny sposób użytkowania terenu.” (wstęp do SUIKZP str.6). W ww. Studium na obszarze planu dominującą funkcją są tereny mieszkaniowe. Obszar planu położony jest na obrzeżach Osiedla Wejhera w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, gdzie w terenie położonym w bliskim sąsiedztwie plaży i morza rozwija się funkcja usługowa związana m.in. z usługami turystyki (hotele, pensjonaty, pokoje na wynajem).

Należy podkreślić, że ustalenia planu w pełni odzwierciedlają założenia ww. Studium, w tym „cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje obiektów” (wstęp do SUIKZP str.6). Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w planie (pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane przez do tego powołane - zgodnie z art. 17 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - instytucje i organy) wprowadzają merytorycznie uzasadnione doprecyzowania rysunku SUIKZP, ale bez zmiany kierunków zasad rozwoju przestrzennego i polityki miasta na tym obszarze, gdyż „Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze...” (wstęp do SUIKZP str.6). Wprowadzenie funkcji usługowej nie narusza w żaden sposób dominacji funkcji mieszkaniowej w obszarze wyznaczonym w Studium. Na przedmiotowym obszarze podstawową funkcją są tereny mieszkaniowe (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) a funkcja usługowa jest jedynie jej uzupełnieniem i stanowi kontynuację zapisów planistycznych z dotychczas obowiązujących planów miejscowych na tym terenie.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

- w obrębie planu nie występują obszary leśne wymagające przeznaczenia na cele leśne.
- projekt planu uzyskał niezbędną procedurą uzgodnienia i opinie,
- plan był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.04.2015 r. do 30.04.2015 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, gdzie w dniu 8.04.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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, GENERALNY PROJEKTANT
mgr inż. arch. Marek Piskorski

KIEROWNIK ZESPOŁU
mgr inż. arch. Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY
mgr inż. arch. Irena Grzywacz

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. Aneta Woch,
mgr Piotr Kraiński,
inż. Grażyna Opalińska,
mgr Małgorzata Antoń.