

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie alei Grunwaldzkiej na południe od Alchemii w mieście Gdańsku.**

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

§ 4. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) ogłoszenia uchwały przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku,
- 2) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w miejscowej prasie,
- 3) zawiadomienia na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

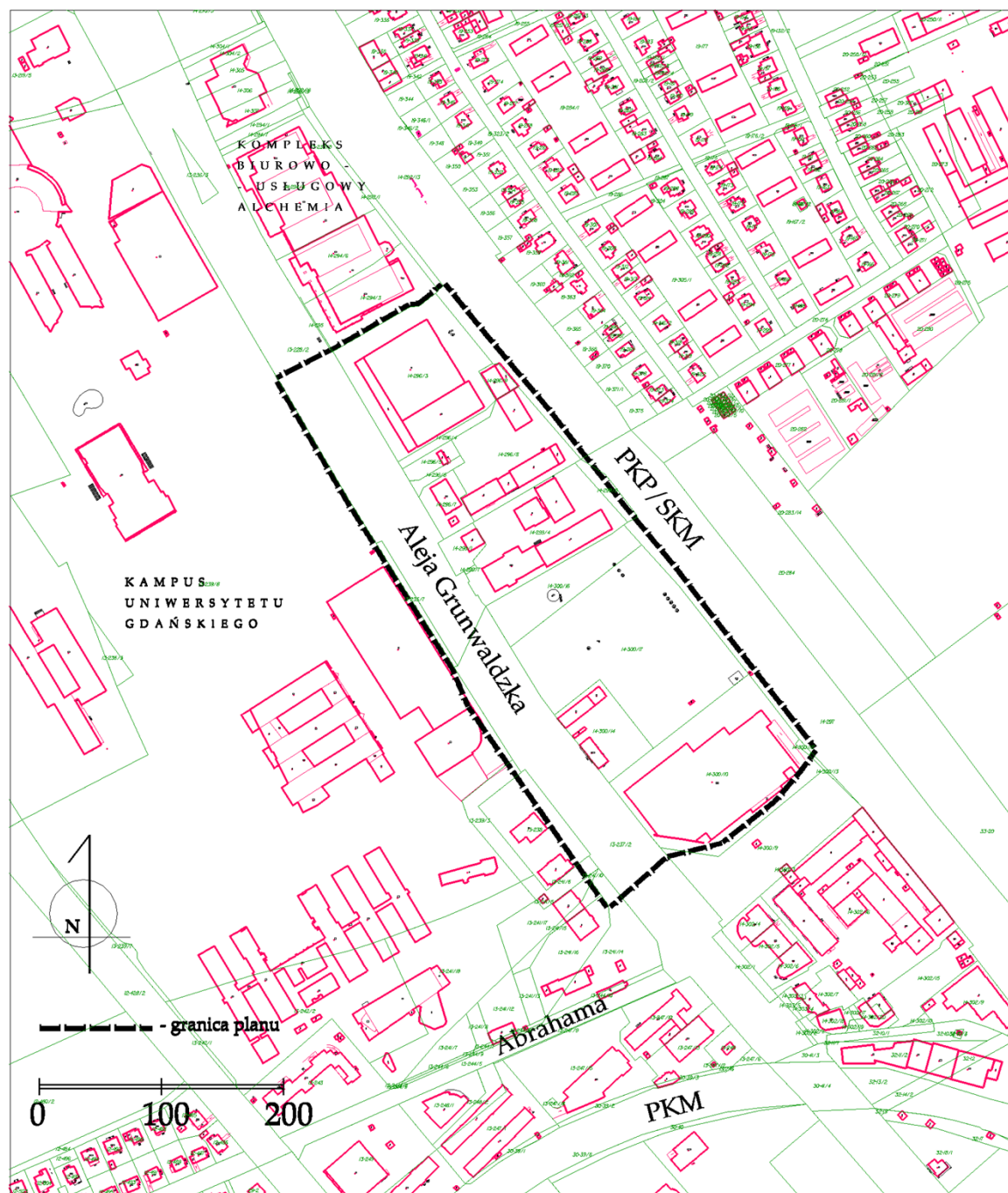
Bogdan Oleszek

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2016 r.

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



UZASADNIENIE

Obszar objęty niniejszą uchwałą stanowi fragment Oliwy Górnej o powierzchni ok. 9,37 ha. Granica obszaru przebiega od północy wzdłuż południowej granicy kompleksu biurowo-usługowego Alchemia, od wschodu wzdłuż terenów kolejowych PKP/SKM, od zachodu wzdłuż zachodniej granicy alei Grunwaldzkiej, od południa wzdłuż planowanego pasa drogowego ulicy tzw. Nowej Abrahama.

Na obszarze objętym granicami planu występują głównie grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, grunty wojewódzkie, grunty stanowiące własność osób fizycznych oraz niewielki fragment własności gminy miasta Gdańska.

W granicach przystąpienia do sporządzenia planu obowiązują:

- w przeważającej części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – pas przykolejowy w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XLI/1358/05 z dnia 25.08.2005 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. nr 97, poz. 2022). Ustalenia planu przeznaczają przedmiotowy obszar na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, teren ulicy głównej oraz tereny zamknięte kolejowe. Na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- na niewielkim fragmencie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Abrahama w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XXV/730/04 z dnia 24.06.2004 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2004 r. nr 106, poz. 1882). Ustalenia planu przeznaczają przedmiotowy obszar na teren ulicy zbiorczej.

W granicach objętych planem zlokalizowana jest zabudowa usługowa komercyjna - są to tereny licznych hurtowni, sklepów, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży ok. 16,5 tys. m², budynków usługowych oraz salon samochodowy i stacja paliw.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Głównym celem przystąpienia do zmiany planu jest zmiana części parametrów urbanistycznych dla zabudowy i zagospodarowania terenu, będąca kontynuacją ustaleń dla kompleksu biurowo-usługowego Alchemia, sąsiadującego z obszarem objętym planem.

Obowiązujący plan miejscowy Oliwa Górna – pas przykolejowy z 2005 r. narzuca ograniczenia liczby miejsc parkingowych dla terenów inwestycyjnych wzdłuż alei Grunwaldzkiej. Jednakże analiza obsługi transportowej, sporządzona w 2011 r. dla terenu po obu stronach alei Grunwaldzkiej od skrzyżowania ul. Abrahama do ul. Kołobrzeskiej, wykazała możliwość zwiększenia całkowitej liczby miejsc postojowych w pasie przykolejowym. W rezultacie Rada Miasta Gdańska w 2015 r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu biurowo-usługowego Alchemia, w celu umożliwienia realizacji większej liczby miejsc parkingowych. Przedmiotowe przystąpienie stanowi kontynuację wykorzystania wyników analizy dla poprawy możliwości realizacji funkcji usługowych a szczególnie biurowych.

Celem zmiany planu jest także umożliwienie lokalizacji funkcji usługowych, wykluczonych w obowiązującym planie oraz dostosowanie układu komunikacyjnego do występujących uwarunkowań.

Spodziewanym efektem zmiany planu jest wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu oraz zmiana wizerunku tego obszaru, którego obecna zabudowa nie przystaje do rangi terenu położonego wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej Gdańska w Centralnym Paśmie

Usługowym. Zmiana obowiązującego planu umożliwi realizację polityki miasta zapisanej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, która zakłada lokalizację w Centralnym Paśmie Usługowym obiektów o wysokiej klasie użytkowej i architektonicznej.

Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Przeanalizowano obszar potencjalnych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wynikających z realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Na terenie proponowanym do objęcia niniejszym planem miejscowym istnieje możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży maksymalnie 22 000 m². Na obszarze tym istnieje już wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, mający ok. 16 500 m² powierzchni sprzedaży. Po odjęciu tej powierzchni pozostaje jeszcze możliwość zlokalizowania nowych 5500 m² powierzchni sprzedaży na obszarze niniejszego planu.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przyjęte granice planu w pełni realizują wymogi, wynikające z art. 15 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty leśne.

Zakłada się standardowy zakres prac planistycznych.

Przewiduje się, że plan nie naruszy ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”.

Skala opracowania rysunku planu: 1:1000.