

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa
Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 roku poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 roku poz. 446, poz. 1579) 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), **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II (o numerze ewidencyjnym 0250) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar kwartału o powierzchni 3,6 ha, ograniczonego ulicami Spacerowa, Stary Rynek Oliwski i Cystersów wraz z przylegającym do niego odcinkiem ul. Opackiej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 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, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz - określonych w ustaleniach planu - budowli;

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** - stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 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 m²,
 - 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 zamkniętym;
- 9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;

12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

13) **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
- szeregowa i łańcuchowa
- grupowa (dywanowa, tarasowa)
- pierzejowa
- pierzejowa ciągła
- zwarta zabudowa śródmiejska.

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

14) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

15) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;

16) **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;

17) **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. potykaçy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

- 18) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 19) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 20) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **M23 zabudowa mieszkaniowa** - wszystkie rodzaje;
- 2) **MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna** - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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, z wyłączeniem:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych;
- 3) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

- 1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową - wszystkie rodzaje M23 oraz zabudowę usługową U33);
- 2) **M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa** (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną MW24 oraz zabudowę usługową U33).

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

5. Zieleń i wody: ZP62 zieleń urządzona - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

6. Komunikacja: **KD82 ulice zbiorcze.**

7. Infrastruktura techniczna: **D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej**, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zieleń urządzoną, o której mowa w ust. 5.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. 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.

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

4. Południowa część obszaru planu, jak na rysunku planu, położona jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

5. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu architektonicznego polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

6. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

§ 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 B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1 ± 10%	0

	oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą		z zastrzeżeniem ust. 4	
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1	MIN 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9	MIN 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3	MIN 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MAX 1	MIN 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 1	MIN 0,1
8a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN 0,1
8b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MAX 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX 32	MIN 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20	MIN 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN 1
15.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 12	MIN 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN 2
17.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 5	MIN 4
18.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 15	MIN 2
19.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	100 m ² pow. wystawienniczej	MAX 20	
20.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m ² pow. terenu	ustala się indywidualnie w karcie terenu	MIN 12
21.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,5 lub MAX 4	MIN 4 lub MIN 6
22.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 3	MIN 3
23.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN 0,1
24.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	MIN 1
25.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAX 4	MIN 2

26.	Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MAX 6	MIN 1
-----	---	------	-------	-------

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

3. Ustala się, następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	$4 \div 100$	4%
2.	$0 \div 3$	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;
- 2) szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecącą zmienną.

2. 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 prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) zakaz przysłonięcia szyldami powierzchni otworów okiennych;
- 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 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;
- 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m².

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako obszaru w całości wpisanego do rejestru zabytków (Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 010.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,46 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 2 oraz usługi, o których mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych;
- 4) szpitale, domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) obowiązująca, kreująca południową pierzeję ulicy Cystersów, jak na rysunku planu,
- b) obowiązująca, kreująca dziedziniec wewnątrz planowanej zabudowy, przebiegająca wzdłuż północnej, zachodniej i południowej pierzei planowanego dziedzińca, jak na rysunku planu,
- c) maksymalna nieprzekraczalna, kreująca wschodnią pierzeję planowanego dziedzińca, jak na rysunku planu,
- d) maksymalna nieprzekraczalna, ograniczająca szerokość traktu planowanej zabudowy wokół dziedzińca i wzdłuż ulicy Cystersów, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 60%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla działki nr 263/2 obręb 6 - 0%,
- b) dla pozostałych działek - 10%;

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a”, wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, na części działek:

- nr 262/2 obręb 6 - 8,0 m,
- nr 263/2 obręb 6 - 9,0 m,
- nr 266 obręb 6 - 9,5 m,
- nr 267 obręb 6 - 9,5 m,

b) dla zadaszenia dziedzińca: maksymalna: 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. e,

c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b”: 14,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem lit. d i pkt 6 lit. b,

d) do okapu po zewnętrznym obrysie budynku od strony terenu 005-ZP62 : 8,0 m;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynków dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a”:

- nr 262/2 obręb 6 - 41,3 m n. p. m.,
- nr 263/2 obręb 6 - 41,0 m n. p. m.,
- nr 266 obręb 6 - 40,7 m n. p. m.,

- nr 267 obręb 6 - 40,7 m n. p. m.,
 - b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynków dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b”: 45,0 m n. p. m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 5,
 - d) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy o parametry związane z zadaniem dziedzina, o którym mowa w pkt 9 lit. d;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu:
- a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
 - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym,
 - e) dopuszcza się dach płaski nad dziedzinem, o którym mowa w pkt 9 lit. d;
- 9) inne:
- a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a” sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:
 - dopuszczenie maksymalnej szerokości elewacji budynku na obowiązującej linii zabudowy od ul. Cystersów, jak na rysunku planu, dla działki:
 - nr 262/2 obręb 6 - 18,7 m,
 - nr 263/2 obręb 6 - 20,5 m,
 - nr 266 obręb 6 - 16,0 m,
 - nr 267 obręb 6 - 11,5 m,
 - rozczłonkowanie brył budynków,
 - zróżnicowanie wystroju elewacji,
 - wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. d,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b” sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy folwarcznej, w tym poprzez:
 - rozczłonkowanie brył budynków okalających dziedziniec,
 - wprowadzenie materiału wykończeniowego elewacji: cegły, tynku i drewna,

- pokrycie dachu: dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym, papą lub blachą z wyłączeniem blachodachówki i blach trapezowych,
- d) dopuszcza się zadaszenie dziedzińca wewnątrz kwartału zabudowy, z zastrzeżeniem lit. e i lit. f,
- e) zadaszenie dziedzińca, o którym mowa w lit. d nie może wystawać powyżej najniższego kosza przyległego dachu,
- f) materiał zadaszenia, o którym mowa w lit. d, wyłącznie przezierny, zapewniający dostęp światła dziennego do wnętrza dziedzińca.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 4600,0 m²;
- 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: od ulicy Opackiej (009-KD82) poprzez jeden zjazd, od ulicy Opackiej (009-KD82) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w §13 (005-ZP62 teren zieleni urządzonej) ust. 6 pkt 12, od ul. Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 9 i 11,
 - b) ochrona i utrzymanie terenów zielonych (przedogródków) zlokalizowanych historycznie przed elewacjami frontowymi obiektów o wartościach kulturowych,
 - c) lokalizacja nowoprojektowanej zabudowy w nawiązaniu do historycznej lokalizacji zabudowy folwarku - realizacja nowej zabudowy wokół niezabudowanego dziedzińca o parametrach zbliżonych do parametrów dawnego dziedzińca folwarku,

- d) nawierzchnie dróg i dziedzińców wewnętrznych z kostki brukowej kamiennej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu: przy ul. Cystersów nr 1, 2, 3 i 4 – ochronie podlegają:
- a) bryły budynków:
- zachowanie historycznych brył budynków i rodzaju pokrycia dachów,
 - zakaz realizacji lukarn za wyjątkiem rekonstrukcji potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - zakaz montażu okien połaciowych eksponowanych z przestrzeni publicznych,
 - zakaz rozbudowy budynków o werandy, ganki lub okapy (daszki) naddrzwiowe (nadokienne) za wyjątkiem rekonstrukcji ww. elementów potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - w przypadku zniszczenia lub rozbiórki części lub całości obiektu obowiązuje sporządzenie dokumentacji obiektu,
- b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:
- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku,
 - zakaz realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
 - ochrona historycznego detalu architektonicznego,
- c) stolarka okienna i drzwiowa:
- zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału stolarki okiennej i drzwiowej,
 - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie drzewostanu;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i 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 ulicy Opackiej.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) rewaloryzacja i modernizacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo-usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10,

- c) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
- d) nasadzenia drzew i krzewów,
- e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w usługi,
 - d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa warunków parkingowych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

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

- 1) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 2) zaleca się lokalizację usług w parterze zabudowy na styku z terenem zieleni urządzonej 005-ZP62;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA REJON KATEDRY OLIVSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2 oraz usługi, o których mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 2) istniejąca zabudowa garażowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 44,00 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 5;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące, w typie zabudowy istniejącej;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
 - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;

9) inne:

- a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 4200,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki: jak w ust. 10 pkt 2 lit. a;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: jak w ust. 10 pkt 2 lit. a.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu: do zachowania,
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu w przypadku realizacji rozbudowy jako rekonstrukcji nieistniejących, historycznych elementów kubaturowych, popartej wynikami badań historycznych,
 - c) ochrona i zachowanie terenów zielonych (przedogródków) zlokalizowanych historycznie przed elewacjami frontowymi obiektów o wartościach kulturowych,
 - d) nawierzchnie dróg i dziedzińców wewnętrznych z kostki brukowej kamiennej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych jak na rysunku planu: przy ul. Cystersów nr 6, 7 i 10 – ochronie podlegają:
 - a) bryły budynków:

- zachowanie historycznych brył budynków i rodzaju pokrycia dachów,
- zakaz realizacji lukarn za wyjątkiem rekonstrukcji potwierdzonych wynikami badań historycznych,
- zakaz montażu okien połaciowych eksponowanych z przestrzeni publicznych,
- zakaz rozbudowy budynków o werandy, ganki lub okapy (daszki) nad drzwiowe (nadokienne) za wyjątkiem rekonstrukcji ww. elementów potwierdzonych wynikami badań historycznych,

b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego: tynku (Cystersów 6 - za wyjątkiem części elewacji frontowej, Cystersów 10), cegły (Cystersów 6 - część elewacji frontowej, Cystersów 7),
- zakaz realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
- ochrona historycznego detalu architektonicznego - Cystersów 6, 7 i 10,
- zachowanie istniejących historycznych werand – Cystersów 6,

c) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,

d) dopuszcza się odtworzenie historycznych werand w budynku przy ul. Cystersów nr 10.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) rewitalizacja oraz modernizacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo-usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10,
- c) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
- d) nasadzenia drzew i krzewów,
- e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,

- b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w usługi,
 - d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa warunków parkingowych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - f) poprawa parametrów technicznych i funkcjonalnych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 7, 9 i 11.

15. Stawka procentowa: 30% .

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu – do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

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

- 1) zaleca się odtworzenie budynku w pierzei ul. Cystersów pomiędzy budynkami nr 7 i nr 10;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,57 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową - wszystkie rodzaje, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 1 oraz usługi, o których mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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, 9, 10, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 4) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w § 18 (010-ZP62 teren zieleni urządzonej) ust. 6 pkt 4 z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 13 (005-ZP62 teren zieleni urządzonej) ust. 6 pkt 10, jak na rysunku planu;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających widok z terenu na Katedrę Oliwską.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 44,00 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 5 oraz ust. 16 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy o symetrycznym układzie połąci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
 - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
- 9) inne:
 - a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

- b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,
- c) sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:
- ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,
 - rozczłonkowanie brył budynków,
 - zróżnicowanie wystroju elewacji,
 - wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 6100,0 m²;
- 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: od ul. Opackiej (009-KD82) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w §13 (005-ZP62 teren zieleni urządzonej) ust. 6 pkt 12;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 5 oraz w ust. 12 i 16,
 - b) zakaz całościowego grodzenia zabudowy na terenie, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się ogrodzenia ogródków przydomowych,

- d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i ust. 16 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) budowa ciągu pieszego nad Potokiem Oliwskim,
 - c) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
 - d) nasadzenia drzew i krzewów,
 - e) budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa dostępności komunikacyjnej do terenu,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w usługi,
 - d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa nasycenia terenu zielenią;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowo-zachodnia część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenów 007-D i 008-D.

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

- 1) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 4, jak na rysunku planu, jako dojazdu dla celów eksploatacyjnych do obsługi Potoku Oliwskiego 008-D;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,68 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej zawierający usługi, o których mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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

- 1) młyn przy ul. Spacerowej 18;
- 2) budynki mieszkalne przy:
 - a) ul. Spacerowej nr 17,
 - b) ul. Stary Rynek Oliwski nr 13, 14 i 14A;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 4) istniejąca zabudowa garażowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;

- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 48,00 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 5 oraz ust. 16 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
 - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
- 9) inne: minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 6800,0 m²;
- 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: od ul. Spacerowej (poza granicami planu) poprzez dwa zjazdy, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17; od ul. Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej
 - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4 oraz w ust. 16;
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu w przypadku realizacji rozbudowy jako rekonstrukcji nieistniejących, historycznych elementów kubaturowych, popartej wynikami badań historycznych,
 - c) nawierzchnie dróg i dziedzińców wewnętrznych z kostki brukowej kamiennej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych jak na rysunku planu: przy ul. Spacerowej 17, przy ul. Stary Rynek Oliwski 13, 14 oraz trafostacja na działce nr 280/9 obręb 6 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 25.10.2015 r.), ochronie podlegają:
 - a) bryły budynków:
 - zachowanie historycznych brył budynków i rodzaju pokrycia dachów,
 - zakaz realizacji lukarn za wyjątkiem rekonstrukcji potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - zakaz montażu okien połaciowych eksponowanych z przestrzeni publicznych,
 - zakaz rozbudowy budynków od strony podwórza o werandy, ganki lub okapy (daszki) naddrzwiowe (nadokienne) za wyjątkiem rekonstrukcji ww. elementów potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:
 - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku,
 - zakaz realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
 - ochrona historycznego detalu architektonicznego,
 - c) stolarka okienna i drzwiowa:
 - zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału stolarki okiennej i drzwiowej,
 - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) odcinek Potoku Oliwskiego stanowi ciąg łączący Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) realizacja nowego zainwestowania usługowego,
 - b) wprowadzenia małej architektury i oświetlenia,
 - c) modernizacja i rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych, z zastrzeżeniem ust. 10,
 - d) nasadzenia drzew i krzewów,
 - e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu ,
 - b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
 - d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - f) wyeksponowanie ciągu widokowego w kierunku Katedry Oliwskiej oraz zespołu pocysterskiego,
 - g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zespół Młyna IX wpisany do rejestru zabytków, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) teren położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się dla celów technicznych funkcjonowanie zjazdu na działkach nr 280/12 i 278 obręb 006;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenu 007-D.
- 3) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

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

- 1) istniejący Potok Oliwski – zaleca się zachowanie otwartego koryta potoku;
- 2) zaleca się zapewnienie dostępu technologicznego w postaci pasa o szerokości 3,0 m wzdłuż Potoku Oliwskiego 007-D;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,59 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren zieleni urządzonej - miejska zielenć urządzona dostępna dla publiczności.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 4) oś widokowa na Katedrę Oliwską, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;

- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Katedrę Oliwską;
- 6) dwa stawy do rekonstrukcji częściowej w możliwym zakresie;
- 7) grobla między stawami do rekonstrukcji;
- 8) ciąg pieszy łączący skrzyżowanie ulic Spacerowej i Opackiej z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 16 (008-D teren Potoku Oliwskiego) ust. 6 pkt 3;
- 9) ciąg pieszy łączący ulicę Opacką (009-KD82) z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 8;
- 10) ciąg pieszy łączący teren mieszkaniowo – usługowy 003-M/U31 z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 8, jak na rysunku planu;
- 11) nakaz realizacji ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 8 wzdłuż osi grobli, o której mowa w pkt 7;
- 12) ciąg pieszo-jezdny łączący ulicę Opacką (009-KD82) z terenem mieszkaniowo-usługowym 003-M/U31, jak na rysunku planu;
- 13) parametry ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w pkt 12:
 - a) minimalna szerokość jezdni 5,0 m,
 - b) nawierzchnia ciągu pieszo-jezdnego z materiałów naturalnych z wyłączeniem bitumicznych;
- 14) zakaz grodzenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % terenu;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 7) kształt dachu: nie dotyczy;
- 8) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.

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: od ulicy Opackiej (009-KD82) poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w ust. 6 pkt 12;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-14 oraz w ust. 12 i 16,
 - b) częściowe odtworzenie historycznych stawów z groblą, jak na rysunku planu,
 - c) lokalizację stawów i grobli należy dostosować do wyników badań historycznych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6, 7 i 11 oraz ust. 10 pkt 2 lit b,
 - d) zachowanie wglądu z ul. Opackiej i Spacerowej na Katedrę Oliwską poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni i małej architektury;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) realizacja ciągów pieszych z nawierzchni przepuszczalnej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4, 5 i 14;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 5) zieleni: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 6) inne: wzdłuż grobli do rekonstrukcji, o której mowa w ust. 6 pkt 7, przebiega ciąg pieszy, o którym mowa w ust. 6 pkt 11.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) rekonstrukcja historycznych stawów wraz z groblą,
- b) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego - wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
- c) nasadzenia drzew i krzewów,
- d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- e) aranżacja i uczytelnienie osi widokowej na Katedrę Oliwską oraz zespołu pocysterskiego;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu ,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
- c) wyeksponowanie ciągu widokowego w kierunku Katedry Oliwskiej oraz zespołu pocysterskiego,
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 9 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachodnia część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu;
- 2) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 9, jak na rysunku planu;
- 3) zalecana lokalizacja stawów do rekonstrukcji, o których mowa w ust. 6 pkt 6 i ust. 14 pkt 1, jak na rysunku planu;
- 4) zalecana lokalizacja grobli pomiędzy stawami, o której mowa w ust.6 pkt 7, jak na rysunku planu;

- 5) zaleca się zapewnienie dostępu technologicznego w postaci pasa o szerokości 3,0 wzdłuż Potoku Oliwskiego (008-D).

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren zieleni urządzonej - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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, 9, 10 i 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 4) oś widokowa na Katedrę Oliwską, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską;
- 6) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w § 16 (008-D teren Potoku Oliwskiego) ust. 6 pkt 3 z wlotem ciągu, o którym mowa w pkt 7;
- 7) wlot ciągu pieszego na osi widokowej, jak na rysunku planu;
- 8) zakaz grodzenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % terenu;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 7) kształt dachu: nie dotyczy;
- 8) inne gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.

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: od ulicy Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 6 oraz w ust. 11, 12, 16 pkt 1,
 - b) zachowanie wglądu z ul. Opackiej i Spacerowej na Katedrę Oliwską przez odpowiednie kształtowanie zieleni;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) realizacja ciągów pieszych z nawierzchni przepuszczalnej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4, 5 i 7;

- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 3, 4, 5 i 7;
- 5) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 4 i 5.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego - wprowadzenia małej architektury i oświetlenia,
- b) nasadzenia drzew i krzewów,
- c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- d) aranżacja i uczytelnienie osi widokowej na Katedrę Oliwską oraz zespołu pocysterskiego;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania teren ,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
- c) wyeksponowanie ciągu widokowego w kierunku Katedry Oliwskiej oraz zespołu pocysterskiego,
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 9 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenu 008-D.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust.6 pkt 6, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 6 jako dojazdu o szer. 3,0 m dla celów eksploatacyjnych do obsługi Potoku Oliwskiego (008-D);
- 3) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 – D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – Potok Oliwski.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzienia.

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

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: od ul. Cystersów (poza granicami planu) poprzez tereny: 010-ZP62, 003-M/U31 i 004-U33;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 oraz w ust. 11 i 12,
- b) teren w bezpośrednim sąsiedztwie Młyna IX, należy kontynuować zasady kształtowania historycznie wykształconej struktury przestrzennej;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zachowanie otwartego koryta potoku (dopuszczalna regulacja przekrojów poprzecznych i umocnienie brzegów materiałami naturalnymi) z dopuszczeniem mostków i kładek na ciągach komunikacyjnych;
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu (z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy);
- 5) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wynikających z regulacji brzegów.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: obowiązkowa;
- 6) inne: obszar Potoku Oliwskiego integralnie związany z obszarem Młyna IX, wpisanego do rejestru zabytków (znajdującego się na terenie 004-U33), jak na rysunku planu.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) uporządkowanie terenu wraz z korytem potoku,
 - b) ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącej zieleni;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - c) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępie 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008 – D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – Potok Oliwski.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 3) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w § 13 (005-ZP62 teren zieleni urządzonej) ust. 6 pkt 8 z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 14 (006-ZP62 teren zieleni urządzonej) ust. 6 pkt 6;
- 4) oś widokowa na katedrę Oliwską, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską;
- 6) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 7) zakaz grodzenia.

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

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: od ulicy Cystersów (poza granicami planu), poprzez tereny: 010-ZP62, 003-M/U31, 005-ZP62 i 006-ZP62;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 oraz w ust. 11 i 12,
 - b) dopuszcza się lokalizację kładek pieszych nad Potokiem Oliwskim,
 - c) zachowanie wglądu z ul. Opackiej i Spacerowej na Katedrę Oliwską przez odpowiednie kształtowanie zieleni;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zachowanie otwartego koryta potoku (dopuszczalna regulacja przekrojów poprzecznych i umocnienie brzegów materiałami naturalnymi);
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu (z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy);
- 5) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wynikających z regulacji brzegów.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: obowiązkowa.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) uporządkowanie terenu wraz z korytem potoku,
 - b) ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącej zieleni;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - c) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 6, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009 – KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 0,50 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Opackiej z zastrzeż. ust. 13.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 49,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Spacerową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Czyżewskiego (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust.10, ust 12 pkt 1 i ust. 13 pkt 2;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: kamienne krawężniki - do zachowania.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: na zasadach ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) renowacja i modernizacja przestrzeni ulicy,
 - b) wbudowanie elementów zagospodarowania terenu, małej architektury,
 - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry ulicy zostały ujęte w ust. 4 .

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.13 pkt 2;
- 2) nośniki reklamowe: zasady lokalizowania nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem litery b) i ust.13 pkt 2,
- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.12 pkt 1;

6) zielen: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.13 pkt 2.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowo-zachodnia część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację ulicy w klasie drogi lokalnej o przekroju jedna jezdnia po dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego;
- 2) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na Katedrę Oliwską.

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

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010 – ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren zieleni urządzonej - miejska zielen urządzonej dostępna dla publiczności.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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, 9, 10 i 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 4) ciąg pieszy łączący ulicę Cystersów (poza granicami planu) z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 11 (003-M/U31 teren mieszkaniowo-usługowy) ust. 6 pkt 4, jak na rysunku planu;
- 5) parametry ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 4:
 - a) minimalna szerokość: 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) nawierzchnia ciągu pieszego z materiałów naturalnych z wyłączeniem bitumicznych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) szerokość oraz nawierzchnię ciągu pieszego należy zrealizować w sposób umożliwiający poruszanie się pojazdów technicznych do obsługi terenu 007-D i 008-D;
- 6) zakaz grodzienia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60 % terenu;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 7) kształt dachu: nie dotyczy;
- 8) inne gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 1.

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: od ulicy Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 i 6 oraz w ust. 11, 12, 16 pkt 1;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego - wprowadzenia małej architektury i oświetlenia,
 - b) budowa ciągu pieszego wraz z mostkiem nad Potokiem Oliwskim,
 - c) nasadzenia drzew i krzewów,
 - d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania teren ,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - c) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 9, 10 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

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

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenów 007-D i 008-D.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do ucytelnienia w zagospodarowaniu.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II 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).

§ 20. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

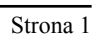
- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0231), Uchwała nr VI/66/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 18.01.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 100 z dn. 23.05.2007 r., poz. 1577);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0219), Uchwała nr L/1718/2006 z dnia 27.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 z dn. 07.09.2006 r., poz. 1968);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0215), Uchwała nr XVI/475/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04.12.2003r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 159 z dn. 12.12.2003 r., poz. 3164).

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Część graficzna - rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02 maja 2016 roku do 02 czerwca 2016 roku.

Termin składania uwag upływał z dniem 16 czerwca 2016 r., w ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły 24 pisma z uwagami. Niektóre z tych uwag są związane ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Są to uwagi: I, II.1, III.3, IV.2, V.1, 2, 3 i 5, VI.1, VII.1, IX.3 i X.2.

Ich autorzy wystąpili do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o pozytywne zaopiniowanie zmiany ustaleń projektu planu, dotyczącej obsługi komunikacyjnej terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U32, gdyż dla rozpatrzenia uwag kluczowe było uzyskanie ww. stanowiska PWKZ. W związku z tym rozpatrzenie uwag nastąpiło dnia 29 września 2016 r., po otrzymaniu tego stanowiska, które spowodowało zmianę projektu planu. Skutkiem uwzględnienia nowego, zmienionego w stosunku do wytycznych, stanowiska PWKZ oraz kilku uwag, w trybie ustawowym, wprowadzono do projektu planu 6 zmian, opisanych poniżej:

Dnia 16 czerwca 2016 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawił opinię w sprawie możliwości wprowadzenia ciągu pieszo-jezdnego jako dostępu do terenu 003-M/U32 i planowanego tam osiedla mieszkaniowego od ul. Opackiej (znak pisma ZN.5183.331.2016.MM):

„ze stanowiska konserwatorskiego dojazd zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (oznaczony w obowiązującym mpzp jako – 14-KD80) od strony Opackiej jest akceptowany.”

ZMIANA NR 1: ciąg pieszy o zaleconym przebiegu, biegnący od ul. Opackiej, przez teren zieleni urządzonej 005-ZP62 przedłuża się do styku z terenem 003-M/U32 i zmienia się go na ciąg pieszo jezdny.

Dnia 16 czerwca 2016 r. „Młyn Oliwski” Spółka z o.o., Gdańsk złożyła wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 259 obręb 06. Działka ta objęta jest liniami rozgraniczającymi terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U32.

ZMIANA NR 2: funkcję terenu mieszkaniowo-usługowego (zawierającego zabudowę mieszkaniową intensywną) 003-M/U32 zamienia się na funkcję terenu mieszkaniowo-usługowego (zawierającego zabudowę mieszkaniową o wszystkich formach) na 003-M/U31.

Ponadto Spółka „Młyn Oliwski” złożyła wniosek o zlikwidowanie wlotu i ciągu pieszo-jezdnego, umożliwiającego dojazd do terenu Młyna poprzez teren 003-M/U32 od ul. Cystersów.

ZMIANA NR 3: zlikwidowano ustalenie dotyczące wjazdu na teren usługowy 004-U33 od strony terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32).

Dnia 07 lipca 2016 r. ze względu na zmianę stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie obsługi komunikacyjnej terenu mieszkaniowo-

usługowego 003-M/U32 (po zmianie nr 2: M/U31) zawieszono rozpatrzenie uwag do czasu uzyskania uzgodnienia organów uzgadniających.

Dnia 21 lipca 2016 r. Zarząd Dróg i Zieleni uzgodnił projekt planu, z wprowadzonymi, powyższymi zmianami.

Dnia 28 lipca 2016 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu (Postanowienie nr ZN.5150.180-7.2015), wskazując warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu Oliwa Górna rejon katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku.

W celu uzyskania zgodności z warunkami konserwatorskimi wprowadzono kolejne zmiany do ustaleń projektu planu:

ZMIANA NR 4: usunięto możliwość dojazdu na teren 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) od ul. Cystersów. W zmienionym projekcie jedynym dojazdem do tego terenu jest ciąg pieszo-jezdny, przebiegający od ul. Opackiej, poprzez teren zieleni urządzonej 005-ZP62. Zmieniono ustalenie funkcjonalne dla obszaru, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” terenu 003-M/U32 na teren zieleni urządzonej 010-ZP62.

ZMIANA NR 5: wprowadzono zakaz całościowego grodzenia nowo-projektowanej zabudowy na terenie 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32).

Ponadto, zgodnie z uzasadnieniem do Postanowienia PWKZ, w którym Konserwator stwierdza, iż: „zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi najbliższego otoczenia dopuszcza się np. ogrodzenie ogródków przydomowych, przedogródków.”, wprowadza się do ustaleń planu powyższy zapis.

ZMIANA NR 6: w terenie usługowym 004-U33 objęto ochroną historyczne bryły budynków i rodzaj pokrycia dachów, odnośnie wszystkich obiektów o wartościach kulturowych, znajdujących się na tym terenie.

Dnia 28 września 2016 r. projekt planu z powyższymi zmianami uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Zarządu Dróg i Zieleni.

Powyższych sześć **ZMIAN** zostało również ujętych w poniższych uzasadnieniach do rozpatrywanych uwag.

Do projektu planu złożono następujące uwagi:

I. Tomasz Strug – przewodniczący Zarządu Dzielnicy Oliwa, pismo z dnia 18.05.2016 r.

Treść uwagi:

„Rada Dzielnicy postuluje, by główny wjazd na teren nowego osiedla został zaplanowany od ul. Opackiej z ewentualnym dobudowaniem dodatkowego pasa ruchu, by samochody mieszkańców nowego osiedla i służb miejskich kierujące się na teren tego osiedla oraz dojeżdżające do młyna nie utrudniały ruchu na ulicy Opackiej.”

Uwaga uwzględniona częściowo

W zmienionym projekcie planu teren mieszkaniowo-usługowy 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) obsługiwany jest komunikacyjnie od ulicy Opackiej poprzez ciąg pieszo-jezdny, przebiegający przez teren zieleni urządzonej 005-ZP62.

Zgodnie z uwagą właściciela Młyna (patrz uwaga nr X), w projekcie planu rezygnuje się z możliwości obsługi komunikacyjnej terenu Młyna od ul. Cystersów, poprzez teren 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32).

Ulica Opacka jest w projekcie planu ulicą zbiorczą, gdzie wzdłuż terenu 005-ZP62 nie będzie praktycznie zjazdów ze względu na teren zielony. Zlokalizowanie ciągu pieszo – jezdni w nowym miejscu, odsuniętym od skrzyżowania ul. Opackiej z ul. Spacerową przy ww. braku zjazdów, pozwoli na zachowanie planowanej szerokości ul. Opackiej bez negatywnych skutków dla układu podstawowego. Zostało to potwierdzone uzgodnieniem Zarządu Dróg i Zieleni.

Proponowany w projekcie planu zjazd z ulicy Opackiej na teren 005-ZP62 i 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) nie jest skrzyżowaniem. Wnioskowany dodatkowy pas drogowy służący zjazdowi realizuje się jedynie na skrzyżowaniach lub zjazdach do funkcji, które generują bardzo duże natężenie ruchu. W przypadku przedmiotowego zjazdu ruch kołowy będzie w tym miejscu stosunkowo niewielki.

II. Jarosław Gorecki – radny Rady Miasta Gdańska, pismo z dnia 03.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Zakaz wjazdu od strony ulicy Cystersów 10 i 11

Uwaga uwzględniona częściowo

Zgodnie z warunkiem konserwatorskim zlikwidowano możliwość dojazdu do terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) od strony ul. Cystersów, jednakże podtrzymano możliwość dojazdu technologicznego od strony tej ulicy samochodom służb miejskich do obsługi Potoku Oliwskiego.

2. Obniżenie maksymalnej wysokości planowanej zabudowy na terenie 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31)

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość do 14,5 m, zaś zabudowa usługowa 15,0 m. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 14,5 m (ul. Cystersów) i 16,0 i 18,0 m (ul. Opacka).

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym niżej o ok. 1 do 3 metrów niż tereny leżące na styku z otaczającymi kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej.

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowana zabudowę obniżyć, gdyż będzie ona mieścić się w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32). PWKZ uzgodnił zaproponowane w projekcie planu parametry urbanistyczno-architektoniczne, a zatem zaakceptował możliwość realizacji nowej zabudowy, która będzie wpisywała się w sąsiedztwo.

3. Obawa Autora uwag o zachowanie substancji istniejących budynków i zabytkowego młyna w nienaruszonym stanie w świetle planowanych robót budowlanych związanych z powstawaniem budynków w terenie 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31). Szczególne obawy budzi technologia wykonawstwa i ewentualność palowania.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga ta nie dotyczy zakresu planu miejscowego. Problem rozwiązań technicznych planowanej inwestycji oraz zastosowanych technologii będzie podejmowany na etapie projektu technicznego.

Cały obszar planu objęty jest granicami wpisu do rejestru zabytków Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Wszelkie inwestycje i powiązane z nimi projekty techniczne, objęte tymi granicami, muszą uzyskać uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III. Aniela Zienkiewicz, Gdańsk – pismo z dnia 06.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, czyli do 3 kondygnacji nadziemnych. Wszystkie budynki mieszkalne położone wzdłuż ul. Cystersów, z którymi bezpośrednio ma sąsiadować planowane osiedle, mają 3 kondygnacje naziemne.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa ma wysokość do 14,3 m (ul. Spacerowa 17) i 13,4 m (ul. Cystersów 6). Budynek przedszkola przy ul. Cystersów ma wysokość 14,5 m, a budynek Młyna 15,0 m. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 14,5 m (ul. Cystersów 15) i 16,0 i 18,0 m (ul. Opacka nr 5 i 7).

Kondygnacje budynków starszych są zazwyczaj wyższe niż przyjęte obecnie standardy. Także wyższe są kondygnacje usługowe w stosunku do mieszkaniowych.

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym niżej o ok.1 do 3 metrów niżej aniżeli tereny leżące na styku z otaczającymi kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej.

Projekt planu ustala dach stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Przy dachu o takim spadku i dopuszczonej maksymalnej wysokości kalenicy budynku na poziomie 14 m, można zrealizować budynek o 3,5 kondygnacjach (4 –ta kondygnacja będzie ukryta w dachu)

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowaną zabudowę obniżyć, gdyż będzie się ona mieścić w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) i zostało uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Zmniejszenie liczby mieszkań do maksymalnie 10 mieszkań na 1 budynek.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia planu obejmują parametry urbanistyczne dotyczące wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz intensywności. Te parametry wpływają na wielkość przyszłej zabudowy.

W karcie terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 ponadto ustala się:

- „- ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,*
- rozczłonkowanie brył budynków,*
- zróżnicowanie wystroju elewacji,*

- wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.”

W jednym domu, zgodnie z ustaleniami projektu planu, może powstać ok. 1100 m² powierzchni użytkowej mieszkań. W zależności od zapotrzebowania rynku, w kubaturze planowanego domu będzie mieścić się od 10 do 20 mieszkań.

Liczba mieszkań nie jest przedmiotem ustaleń planu.

3. Lokalizacja wjazdu na teren planowanego osiedla 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) od ul. Opackiej w miejscu zbliżonym do obecnego wjazdu na posesję przy ul. Opackiej 6

Uwaga uwzględniona częściowo

Zgodnie z opinią Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.06.2016 r. (znak pisma ZN.5183.331.2016.MM) ustala się dojazd do terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) od strony ul. Opackiej w formie ciągu pieszo-jezdnego. Ze względu na zróżnicowane ukształtowanie terenu w przedmiotowym kwartale, ciąg pieszo-jezdny przebiega wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu zieleni urządzonej 005-ZP62, gdzie nachylenie dojazdu będzie mniejsze i tym samym wygodniejsze dla użytkowników.

4. Ustalenie dostępu do terenu 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) jedynie poprzez ciąg pieszy. Postulat, aby umieszczenie takiego ciągu było blisko budynku przy ul. Cystersów 11, ponieważ dla znajdującej się w nim restauracji Margherita bardzo korzystna byłaby dostępność jej terenu dla pieszych poruszających się ww. ciągiem pieszym.

Uwaga uwzględniona częściowo

W projekcie planu ustala się ciąg pieszy biegnący od ul. Cystersów, poprzez teren zieleni urządzonej 010-ZP62, w kierunku terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32). Ze względu na obligatoryjne umożliwienie dostępu służbom miejskim do obsługi Potoku Oliwskiego (dojazd technologiczny), funkcję tę zapewnią będą ustalone ciągi piesze w terenach 010-ZP62 i 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32). Ze względu na powyższą okoliczność, niezbędne jest poprowadzenie ciągu pieszego jak najbliżej możliwego dojazdu od strony północno-zachodniej ul. Cystersów, tzn. wzdłuż północno - wschodniej linii rozgraniczającej teren 010-ZP62 (zmiana nr 4).

Ponadto w miejscu projektowanego ciągu pieszego istnieje już utwardzenie terenu (dojazd do istniejącego garażu), podczas gdy na terenie przyległym do działki ul. Cystersów 11 już teraz przeważa zieleń, także wysoka. Teren zielony projektowany w tym miejscu będzie mógł funkcjonować jako zielony skwer nad Potokiem dla przechodniów i klientów gastronomii w budynku Cystersów 11.

Niezwykle atrakcyjne dla przestrzeni publicznej, jaką jest zielony skwer, jest bowiem połączenie jej z tzw. funkcjami społecznoymi, do jakich zaliczana jest m. in. gastronomia.

Poza tym proponowany przebieg ciągu stanowi kontynuację ciągu pieszego biegnącego wzdłuż ul. Kanapariusza od strony Parku Oliwskiego do terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) z ominięciem terenu parkingu. Stanowić on może istotne udogodnienie dla pieszych użytkowników przestrzeni publicznych.

5. Wniosek o wykonanie ekspertyzy wpływu prowadzenia prac budowlanych, szczególnie prac związanych z eliminacją podmokłego charakteru terenu 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) w celu budowy budynków mieszkalnych na stan zabytkowego Młyna IX oraz najbliższych położonych budynków mieszkalnych.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga ta nie dotyczy zakresu planu miejscowego. Problem rozwiązań technicznych planowanej inwestycji oraz zastosowanych technologii będzie podejmowany na etapie projektu technicznego.

Cały obszar planu objęty jest granicami wpisu do rejestru zabytków Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Wszelkie inwestycje i powiązane z nimi projekty techniczne, objęte tymi granicami, muszą uzyskać uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

IV. Maria Stelmasiewicz, Gdańsk, pismo z dnia 13.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, czyli do 3 kondygnacji nadziemnych i zmniejszenie liczby mieszkań do 10 w każdym z trzech planowanych w projekcie planu budynków. Budynki mieszkalne położone wzdłuż ul. Cystersów, z którymi bezpośrednio ma sąsiadować planowane osiedle, mają 3 kondygnacje naziemne(...) Dodatkowo, w budynkach mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego osiedla znajduje się 6-8 mieszkań, a nie 20, jak w trzech planowanych budynkach.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość do 14,3 m (ul. Spacerowa 17) i 13,4 m (ul. Cystersów 6). Budynek przedszkola przy ul. Cystersów ma wysokość 14,5 m, a budynek Młyna 15,0 m. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 14,5 m (ul. Cystersów 15) i 16,0 i 18,0 m (ul. Opacka nr 5 i 7).

Kondygnacje budynków starszych są zazwyczaj wyższe niż przyjęte obecnie standardy. Także wyższe są kondygnacje usługowe w stosunku do mieszkaniowych.

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym niżej o ok.1 do 3 metrów niżej aniżeli tereny leżące na styku z otaczającymi kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej.

Projekt planu ustala dach stromy o symetrycznym układzie połąci, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Przy dachu o takim spadku i dopuszczonej maksymalnej wysokości kalenicy budynku na poziomie 14 m, można zrealizować budynek o 3,5 kondygnacjach (4 –ta kondygnacja będzie ukryta w dachu)

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowana zabudowę obniżyć, gdyż będzie się ona mieścić w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) i zostało uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalenia planu obejmują parametry urbanistyczne dotyczące wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz intensywności. Te parametry wpływają na wielkość przyszłej zabudowy.

W karcie terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) ponadto ustala się:

- „- ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,
- rozczłonkowanie brył budynków,
- zróżnicowanie wystroju elewacji,
- wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.”

W jednym domu, zgodnie z ustaleniami projektu planu, może powstać ok. 1100 m² powierzchni użytkowej mieszkań. W zależności od zapotrzebowania rynku, w kubaturze planowanego domu będzie mieścić się od 10 do 20 mieszkań.

Liczba mieszkań nie jest przedmiotem ustaleń planu.

2. Wniosek o likwidację w projekcie planu wlotu ciągu pieszo-jezdnego mającego stanowić dojazd do terenu usługowego (004-U33) i ciągu pieszo – jezdni planowanego osiedla (003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31)) od ul. Cystersów, zlokalizowanie wjazdu na teren planowanego osiedla 003-M/U32 (003-M/U31) od ul. Opackiej.

Zlokalizowanie dojazdu do terenu 003-M/U32 i 004-U33 od ul. Cystersów spowoduje znaczne zwiększenie intensywności ruchu kołowego na ul. Cystersów, która już teraz bywa mało przejezdna. (...)

Uwaga uwzględniona

Zgodnie z uwagą właściciela Młyna (patrz uwaga nr IX), w zmienionym projekcie planu rezygnuje się z możliwości obsługi komunikacyjnej terenu Młyna od ul. Cystersów, poprzez teren 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32).

W nowym projekcie planu teren mieszkaniowo-usługowy 003-M/U31 obsługiwany jest komunikacyjnie od ulicy Opackiej poprzez ciąg pieszo-jezdny, przebiegający przez teren zieleni urządzonej 005-ZP62.

3. Wniosek o sporządzenie projektu mpzp łącznie dla terenu przedstawionego projektu (0250) i terenu przyległego, tj. obszaru oznaczonego jako 002-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) i 006-ZP62. Projekt planu (...) w żaden sposób nie odnosi się do terenu przyległego, tj. do terenu oznaczonego jako 002-M/U32 i 006-ZP62, czyli terenu obecnie istniejącego przy ul. Cystersów parkingu, przez który, miałby prowadzić dojazd do ciągu pieszo-jezdnego określonego w projekcie planu.(...)

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu obejmuje swoimi granicami tereny 002-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) i 006-ZP62. Przylegają one do wschodniej granicy projektu planu. Opisy tych terenów na rysunku planu, ze względu na brak miejsca, przeniesione zostały poza granice planu i połączone z odpowiednimi terenami odnośnikami.

Przed przystąpieniem do procedury sporządzania projektu planu przeprowadzono liczne analizy w celu wypracowania właściwego przebiegu jego granic.

Wspomniany przez wnioskującą teren, to wschodnia pierzeja ulicy Cystersów, na której obowiązuje mpzp Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku z 2007 r. (teren usługowy 011-U33 – z istniejącym parkingiem i teren ulicy dojazdowej 013-KD80 – ul. Cystersów).

Powyższe analizy wykazały potrzebę objęcia granicami planu odcinka ul. Opackiej oraz ominięcia ul. Cystersów, gdyż planowane w przyszłym planie miejscowym zmiany nie miały znacznego wpływu na obsługę komunikacyjną w tym obszarze.

Istniejący układ komunikacyjny wokół kwartału ulic Spacerowej, Opackiej, Cystersów i stary Rynek Oliwski może obsłużyć tak zabudowę istniejącą, jak i planowaną w projekcie planu Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku.

Ponieważ tereny wymienione w treści uwagi są objęte granicami projektu planu, tak, jak chciałyby składać uwagę, uwaga jest bezzasadna.

4. Wniosek o wykonanie ekspertyzy wpływu prowadzenia prac budowlanych, szczególnie prac związanych z eliminacją podmokłego charakteru terenu 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) w celu budowy budynków mieszkalnych na stan zabytkowego Młyna IX oraz najbliższych położonych budynków mieszkalnych.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Uwaga ta nie dotyczy kompetencji planu miejscowego. Problem rozwiązań technicznych planowanej inwestycji oraz zastosowanych technologii będzie podejmowany na etapie projektu technicznego.

Cały obszar planu objęty jest granicami wpisu do rejestru zabytków Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Wszelkie inwestycje i powiązane z nimi projekty techniczne, objęte tymi granicami, muszą uzyskać uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

V. Adam Zienkiewicz, Gdańsk, pismo z dnia 14.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Problem obsługi kołowej terenu inwestycyjnego powinien być rozwiązany na etapie projektu (planu), a nie być pozostawiony w gestii dewelopera. Projektowany wjazd jest obcy pod względem historycznym, Wojewódzki Konserwator Zabytków w związku z tym faktem określił maksymalną szerokość możliwego wjazdu równą 3 m, co jest fizycznie niemożliwe do spełnienia w przypadku planowanego osiedla dla 180 mieszkańców.

Uwaga uwzględniona

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w maju 2016 r. zaplanowano obsługę komunikacyjną zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, sporządzonymi w oparciu o ustalenia Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków przy Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków z dnia 21.10.2014 r.(pismo nr ZN.5150.273.2014.MM).

Po zmianie stanowiska powyższego organu uzgadniającego z dnia 28 lipca 2016 r., kiedy Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia przedmiotowego planu (Postanowienie nr ZN.5150.180-7.2015), wskazując warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu, wprowadzono korektę obsługi komunikacyjnej terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32). Do terenu inwestycyjnego planuje się dojazd od strony ul. Opackiej, zaś w terenie wcześniej projektowanego dojazdu ustala się funkcję zieleni urządzonej (010-ZP62) z ciągiem pieszym oraz dostępnością kołową do terenu Potoku Oliwskiego dla służb miejskich.

2. Wniosek, aby wjazd od ulicy Cystersów pełnił jedynie funkcję drogi pożarowej, bądź technicznej dla awaryjnych sytuacji. Celowe wzmoczenie ruchu kołowego dla ulicy Cystersów, gdzie już w tym momencie są z nim olbrzymie problemy jest absurdalne. Dodatkowo przez tak karkołomny wjazd/wyjazd (...) będzie on stanowić z jednej strony zagrożenie dla dzieci uczęszczających do licznych okolicznych placówek oświatowych, mieszkańców ulicy jak i turystów odwiedzających okoliczne zabytki.

Uwaga uwzględniona

Uwaga uwzględniona jest na skutek zmiany stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (patrz rozpatrzenie uwagi nr V.1.).

Planowana inwestycja nie będzie generować dużego ruchu kołowego, co zostało wykazane analizami komunikacyjnymi, wykonanymi na potrzeby projektu planu. Zgodnie z parametrami urbanistycznymi, ustalonymi zapisami projektu planu, na terenie 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) może zostać zbudowanych od 40 do 75 mieszkań. Zgodnie z ustaleniem §5 uchwały taka ilość mieszkań obsługiwana będzie przez 40 – 75 aut.

Przy założeniu, że na terenie będzie 75 samochodów, ruch, generowany przez nie będzie wynosił 25 pojazdów / 1 godzinę w godzinach porannego i popołudniowego szczytu. Stanowić to będzie znikomy ruch o stosunkowo niewielkim natężeniu, co nie będzie miało wpływu na zwiększenie zagrożenia dla dzieci uczęszczających do szkoły „Fregata”. Małe dzieci będą odprowadzane przez rodziców lub opiekunów.

3. Wniosek o przeprojektowanie planowanego ciągu pieszego od strony ul. Opackiej na dojazd do terenu 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31). Dzięki potencjalnej niwelacji terenu ścieżka pieszka zyska na złagodzeniu podejścia do ul. Spacerowej/ Opackiej, co umożliwi użytkowanie terenu większej ilości ludzi (m. in. osoby niepełnosprawne). Podsumowując: wjazd/wyjazd na projektowane osiedle może być jedynie od strony ulicy Opackiej jeżeli jest to niemożliwe osiedle nie powinno powstać.

Uwaga uwzględniona

Na skutek zmiany stanowiska PWKZ (patrz uzasadnienie do uwagi nr V.1.) w zmienionym projekcie planu ustala się dojazd do terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) od strony ul. Opackiej. Ze względu na: duże różnice terenu, mały dystans pomiędzy planowaną zabudową a ulicą Opacką oraz potrzebę realizacji nasypów, przecinających przestrzennie i funkcjonalnie planowaną oś widokową na Katedrę Oliwską, zaprojektowano optymalny przebieg ciągu wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu zieleni urządzonej 005-ZP62.

W tym przebiegu, widocznym na rysunku projektu planu, spadek jest najmniejszy i tym samym najbezpieczniejszy i najwygodniejszy z możliwych wariantów dojazdu od ulicy Opackiej.

4. Zabudowa planowanego osiedla musi wpisywać się w historyczny charakter Oliwy w szczególności budynki w takiej bliskości do Katedry Oliwskiej(...) Ilość kondygnacji musi zostać zachowana, przez co również wysokość powinna być ograniczona. Wszystkie okoliczne budynki posiadają maksymalnie trzy kondygnacje (licząc niski parter) i takie również powinny być budynki projektowanego osiedla. Zabudowa czterokondygnacyjna będzie obca dla historycznej architektury.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość do 14,3 m (ul. Spacerowa 17) i 13,4 m (ul. Cystersów 6). Budynek przedszkola przy ul. Cystersów ma wysokość 14,5 m, a budynek Młyna 15,0 m. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 14,5 m (ul. Cystersów 15) i 16,0 i 18,0 m (ul. Opacka nr 5 i 7).

Kondygnacje budynków starszych są zazwyczaj wyższe niż przyjęte obecnie standardy. Także wyższe są kondygnacje usługowe w stosunku do mieszkaniowych.

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym niżej o ok.1 do 3 metrów niżej aniżeli tereny leżące na styku z otaczającymi

kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej.

Projekt planu ustala dach stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Przy dachu o takim spadku i dopuszczonej maksymalnej wysokości kalenicy budynku na poziomie 14 m, można zrealizować budynek o 3,5 kondygnacjach (4 –ta kondygnacja będzie ukryta w dachu)

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowaną zabudowę obniżyć, gdyż będzie się ona mieścić w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) i zostało uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wniosek o usunięcie z planu dwupoziomowego parkingu. Dziedziniec Katedry w tej chwili ma funkcję parkingu! Kwestia estetyczna jednej z wizytówek miasta przez taki stan rzeczy bardzo cierpi. Rozwiązanie problemu parkingowego dla okolicy Katedry powinno być jednym z priorytetów miasta. (...) Podsumowując: najpierw trzeba rozwiązać problem parkingowy, dla licznych autokarów i samochodów osobowych, dopiero później można zwolnić rezerwację tego terenu na cele parkingowe.

Uwaga nieuwzględniona

Projekt planu nie utrzymuje ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie parkingu kubaturowego. W związku z tym treść uwagi jest bezzasadna.

VI. Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.K., Gdynia, pismo z dnia 16.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Doprecyzowanie zapisu dla ciągu pieszo-jezdnego mającego stanowić dojazd do sąsiedniego terenu usługowego 004-U33 od ul. Cystersów przez teren 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) – tak aby z ciągu pieszo-jezdnego mogły korzystać wyłącznie samochody o masie do 3,5 ton.

Uwaga uwzględniona

W nowym projekcie planu odstąpiono od ustalenia służebności dojazdu do terenu 004-U33 poprzez teren 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) na wniosek właściciela Młyna. Tym samym planowana zabudowa w terenie 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) oraz budynki mieszkalne w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej 010-ZP62 nie będą zagrożone obciążeniami akustycznymi od samochodów obsługujących młyn.

Uznano, że nie ma interesu publicznego uzasadniającego zachowanie, proponowanego w projekcie planu z maja 2016, dojazdu pomiędzy terenami 003-M/U32 i 004-U33 oraz wobec ww. zgłoszonej uwagi – zmieniono projekt planu w tym zakresie (zmiana nr 3).

2. Wniosek o wprowadzenie zmian dla definicji rekreacyjnej zieleni przydomowej, zgodnie z poniższym zapisem:

rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań – przestrzeń z zielenią, służącą rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

- a) z naturalnym oświetleniem – dopuszcza się lokalizację w kubaturze,
- b) powierzchnia co najmniej 50 m²,
- c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
- d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,

e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,

f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna).

Wprowadzenie powyższych modyfikacji umożliwi zaliczenie do przydomowej rekreacji również lokali do fitness, które są stałym elementem uzupełniającym programu mieszkaniowego, w realizowanych ostatnio inwestycjach Invest Komfort.

Pomieszczenia fitness znajdują się wewnątrz budynku, wyposażone są w urządzenia sportowe, rekreacyjne, przestrzenie do wypoczynku i integracji, z niezbędnymi sanitariatami, szatniami, sauną itp. – przeznaczone są wyłącznie do użytku mieszkańców. Przestrzenie takie są szczególnie użyteczne podczas niekorzystnych warunków atmosferycznych i zdecydowanie wpisują się w ideę przydomowej rekreacji i integracji dla wszystkich grup wiekowych.

Powyższa zmiana została już uwzględniona w procedowanym właśnie mpzp Wyspa Spichrzów rejon dworca Kłодно w mieście Gdańsku, z w związku z wniesioną uwagą Invest Komfort.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalone w projekcie planu parametry rekreacyjnej zieleni przydomowej są zgodne z uwarunkowaniami terenu inwestycyjnego, ponieważ planowana zabudowa powstanie na nieużytkowanym obecnie terenie. Wszystkie parametry dotyczące przyszłego zagospodarowania terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) (urbanistyczne i dotyczące urządzenia terenu zielenią) są ze sobą spójne – na przedmiotowym obszarze jest wystarczająca powierzchnia: pod zabudowę, komunikację kołową i pieszą, jak również pod tereny zieleni urządzonej.

Nie ma jakichkolwiek przesłanek historycznych lub wynikających z deficytu miejsca, aby planowaną zabudowę intensyfikować i pozbawiać ją otoczenia zielenią. Teren 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) jest wycinkiem Starej Oliwy, charakteryzującej się lokalizowanymi luźno, z odstępami, domami mieszkalnymi, zatopionymi w wysokiej zieleni ulic i niskiej zieleni przedogródków. Rezygnacja z zieleni przydomowej mogłaby wprowadzić dysonans w zagospodarowaniu i charakterze planowanej zabudowy terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) z historycznym otoczeniem. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż zielone, urządzone otoczenie pozytywnie wpłynie na odbiór przestrzeni półpublicznej, podnosząc jednocześnie walory planowanych na tym terenie mieszkań.

Zamierzenia inwestora realizacji w budynkach mieszkalnych lokali do fitness mogą współistnieć z rekreacyjną zielenią przydomową.

Błędem jest porównywanie przez wnioskującego sytuacji Wyspy Spichrzów ze Starą Oliwą. Dworzec Kłодно to dawny rejon zabudowy intensywnej, przemysłowej. Decyzja o ustaleniu w miejscowym planie rekreacyjnej zieleni przydomowej dla szczególnych uwarunkowań w przypadku planu Wyspa Spichrzów rejon dworca Kłодно w mieście Gdańsku jest uzasadniona ze względu na historię miejsca oraz obecne zagospodarowanie.

Zgodnie z polityką przestrzenną miasta zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska nie ma uzasadnienia odstąpienia od ustalenia rekreacyjnej zieleni przydomowej w postaci 0,3 m²/ 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

VII. Piotr Woźniak, Marcin Woźniak, Łukasz Woźniak, Gdańsk, pismo z dnia 15.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Wniosek o zmianę zapisu §11 ust.9 pkt 1) dostępność drogowa: od ul. Cystersów (poza granicami planu) na dostępność drogowa: od ul. Opackiej jak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II oznaczonym symbolem 014-KD80.

Obecnie proponowane rozwiązanie zapewniające wjazd z ulicy Cystersów poprzez teren mieszkaniowo-usługowy 002-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) między budynkami nr 10 i 11 będzie miał znacząco negatywny wpływ dla mieszkańców obu budynków.

Uwaga uwzględniona

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w maju 2016 r. zaplanowano obsługę komunikacyjną zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, sporządzonymi w oparciu o ustalenia Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków przy Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków z dnia 21.10.2014 r.(pismo nr ZN.5150.273.2014.MM).

Po zmianie stanowiska powyższego organu uzgadniającego z dnia 28 lipca 2016 r., kiedy Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia przedmiotowego planu (Postanowienie nr ZN.5150.180-7.2015), wskazując warunki, po spełnieniu których możliwe będzie uzgodnienie projektu planu, wprowadzono korektę obsługi komunikacyjnej terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32). Do terenu inwestycyjnego, w zmienionym projekcie, planuje się dojazd od strony ul. Opackiej, zaś w terenie wcześniej projektowanego dojazdu ustala się funkcję zieleni urządzonej (010-ZP62) z ciągiem pieszym oraz dostępnością kołową do terenu Potoku Oliwskiego dla służb miejskich.

Uwaga uwzględniona jest na skutek zmiany stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (patrz rozpatrzenie uwagi nr V.1.).

Uzasadnienia wnioskującego do powyższej uwagi są całkowicie bezzasadne:

Planowana inwestycja nie będzie generować dużego ruchu kołowego, co zostało wykazane analizami komunikacyjnymi, wykonanymi na potrzeby projektu planu. Zgodnie z parametrami urbanistycznymi, ustalonymi zapisami projektu planu, na terenie 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) może zostać zbudowanych od 40 do 75 mieszkań. Zgodnie z ustaleniem §5 uchwały taka ilość mieszkań obsługiwana będzie przez 40 – 75 aut.

Przy założeniu, że na terenie będzie 75 samochodów, ruch, generowany przez nie będzie wynosił 25 pojazdów / 1 godzinę w godzinach porannego i popołudniowego szczytu. Stanowić to będzie znikomy ruch o stosunkowo niewielkim natężeniu, co nie będzie miało wpływu na zwiększenie zagrożenia dla dzieci uczęszczających do szkoły „Fregata”. Małe dzieci będą odprowadzane przez rodziców lub opiekunów.

2. Wniosek o zmianę zapisu §11 ust. 7 pkt 6) a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: z 44,00 m n. p. m. na 40,00 m n. p. m.; oraz wniosek o dodatkowy zapis §11 ust. 7 pkt 9) c) sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:

- ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,
- rozczłonkowanie brył budynków,
- określenie minimalnej odległości jednego budynku od drugiego.

Teren oznaczony symbolem 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) sąsiaduje z terenami historycznej zabudowy wielorodzinnej charakteryzującej się budynkami o liczbie mieszkań od 6 do 8. Powinno się wszelkimi możliwymi sposobami ograniczać a nie potęgować powstawanie w tym obszarze zwiększenia uciążliwości budownictwa wielorodzinnego. Umieszczanie w treści planu zagospodarowania dopuszczalnego poziomu najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 44,00 m n. p. m. jest zamiarem uzyskania maksymalnej wysokości a nie nawiązaniem do faktycznej wysokości otaczającej zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość do 46,5 m n. p. m. (14,3 m) przy ul. Spacerowej 17 i 43,0 m n. p. m. (13,4 m) przy ul. Cystersów 6. Budynek przedszkola przy ul. Cystersów ma wysokość 44,4 m n. p. m. (14,5 m), a budynek Młyna 45,0 m n. p. m. (15,0 m). W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 45,1 m n. p. m. (14,5 m) przy ul. Cystersów 15 oraz 52,0 m n. p. m. (16,0 m) przy ul. Opackiej 5 i 58,0 m n. p. m. (18,0 m) przy ul. Opackiej 7.

Kondygnacje budynków starszych są zazwyczaj wyższe niż przyjęte obecnie standardy. Także wyższe są kondygnacje usługowe w stosunku do mieszkaniowych.

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym niżej o ok. 1 do 3 metrów niżej aniżeli tereny leżące na styku z otaczającymi kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej, pomimo ustalonego poziomu maksymalnej wysokości na poziomie 44,0 m n. p. m.

Projekt planu ustala dach stromy o symetrycznym układzie połąci, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Przy dachu o takim spadku i dopuszczonej maksymalnej wysokości kalenicy budynku na poziomie 14 m, można zrealizować budynek o 3,5 kondygnacjach (4 – ta kondygnacja będzie ukryta w dachu).

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowaną zabudowę obniżyć do poziomu 40,0 m n. p. m., gdyż będzie się ona mieścić w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32).

Odległości między budynkami określone są ściśle w Prawie Budowlanym i Rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Znaczenie tu mają nie tylko odległości, ale również zacienianie, których wartości muszą być spełnione w przyszłym zagospodarowaniu terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32).

Obszar projektu planu objęty jest granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Wszelkie plany inwestycyjne na tym obszarze muszą uzyskać uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, tzn. muszą wpisywać się w charakter, styl i sposób zagospodarowania Starej Oliwy.

Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z Art. 1 ust. 2 ustawy: „w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

(...)

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

7) *prawo własności (...).*”

W związku z powyższym ustalenia projektu planu realizują w pełni wymogi zarówno ochrony dziedzictwa kulturowego, jak i pozostałych przepisów prawa.

VIII. Stowarzyszenie Przyjaciół Oliwy, Gdańsk, pismo z dnia 15.06.2016 r.

IX. Mariusz Andrzejczak, radny Rady Miasta Gdańska, pismo z dnia 16.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Wniosek o odstąpienie od sporządzania MPZP w rejonie Katedry Oliwskiej II.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu miejscowego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku, sporządzany na podstawie uchwały Nr XXIX/584/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2012 r. umożliwia:

- a) realizację polityki Miasta - rozwoju miasta do wewnątrz, poprzez stworzenie nowych ustaleń dotyczących terenów inwestycyjnych (001-M/U32 i 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32)), uwzględniających wprowadzenie funkcji mieszkaniowej,
- b) ożywienie kwartału naprzeciwko Katedry Oliwskiej, jako eksponowanego, ważnego miejsca w przestrzeni Gdańska,
- c) wprowadzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej, oferującej miejsce rekreacji i odpoczynku osobom odwiedzającym Starą Oliwę,
- d) podniesienie estetyki otoczenia zabytków tej części miasta, jako skutku realizacji nowej zabudowy oraz wprowadzenia w kwartale zieleni urządzonej wraz z rekonstrukcją dawnych stawów,
- e) ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenia urbanistyczne, dzięki którym odtworzone będą mogły być historyczne rozwiązania urbanistyczne (inwestycje w terenie 001-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) będą mogły odtworzyć historyczny układ przyklasztornego folwarku z dziedzińcem, zaś rekonstrukcja dawnych stawów przyfolwarczych odtworzy historię tego miejsca).

Z powodu powyższych argumentów wniosek o odstąpienie od procedowania przedmiotowego planu jest całkowicie bezzasadny i sprzeczny z intencją Rady Miejskiej, która uchwaliła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia tego planu.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za zasadnością proponowanych zapisów w projekcie planu jest umożliwienie realizacji celu publicznego - atrakcyjnej przestrzeni publicznej o ponadlokalnym znaczeniu. Projektowaną w planie przestrzeń publiczną stanowić będzie, zatopiony w zieleni, ciąg widokowy od skrzyżowania ulic Spacerowej z Opacką na Katedrę Oliwską.

2. W związku z nieuregulowanym stanem prawnym terenów należących do dewelopera firmy Invest Komfort, a przede wszystkim rodziny zamieszkującej planowany teren stawu, której sytuacja nie jest uregulowana i stwarza możliwość jej eksmisji bez zapewnienia lokali zastępczych (obecnie budynek przy ul. Opackiej 6 zamieszkuje i zameldowanych jest 7 osób).

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Sytuacja prawna mieszkańców budynku przy ul. Opackiej 6 uzależniona jest od stanu władania działki, na której znajduje się ten budynek. Plan miejscowy nie ma wpływu tak na sytuację prawną jak i na ewentualne zagrożenie eksmisją z tego budynku.

Obowiązujący plan miejscowy Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku z 2007 ustala na działce nr 260 obręb 06, we fragmencie, na którym znajduje się budynek Opacka 6, funkcję parkingu wielopoziomowego (006-KS). Ustalenie to w żaden sposób nie wpłynęło na los mieszkańców tego budynku, ponieważ właściciel działki nie podjął działań inwestycyjnych. Ponadto należy zaznaczyć, iż dotąd właściciel działki nie egzekwował od mieszkańców zwyczajowych opłat za zajmowanie/użytkowanie terenu.

Projekt planu ustala na obszarze lokalizacji budynku Opacka 6 zieleń urządzoną (005-ZP62). Podobnie, jak parking wielopoziomowy, jest to funkcja ogólnodostępna, obsługująca mieszkańców miasta. Oznacza to, iż planowana w projekcie planu zmiana funkcji w żaden sposób nie zmienia sytuacji prawnej mieszkańców budynku Opacka 6.

Ponadto zaznaczam, iż mieszkańcy budynku Opacka 6 są jednocześnie mieszkańcami Gdańska i przysługują im prawa przewidziane w takiej sytuacji wszystkim mieszkańcom.

3. Określenie jako kontrowersyjnych planów wprowadzenia nowej drogi w ciąg ul. Cystersów do Domu Bramnego stanowiącego historyczną Oliwską Drogę Królewską a obecnie ważny ciąg pieszy dla obsługi 4 przedszkoli, 2 szkół podstawowych, Katedry Oliwskiej, Kościoła Matki Oo. Cystersów, Parku Oliwskiego, placów zabaw.

Uwaga uwzględniona

Zgodnie z opinią Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.06.2016 r. (znak pisma ZN.5183.331.2016.MM) ustala się dojazd do terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) od strony ul. Opackiej w formie ciągu pieszo-jezdnego. Ze względu na zróżnicowane ukształtowanie terenu w przedmiotowym kwartale, ciąg pieszo-jezdny przebiega wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu zieleni urządzonej 005-ZP62, gdzie spadek dojazdu będzie mniejszy i tym samym bezpieczniejszy dla użytkowników.

Uwaga uwzględniona jest na skutek zmiany stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (patrz rozpatrzenie uwagi nr V.1.).

Uzasadnienia wnioskującego do powyższej uwagi są całkowicie bezzasadne:

Planowana inwestycja nie będzie generować dużego ruchu kołowego, co zostało wykazane analizami komunikacyjnymi, wykonanymi na potrzeby projektu planu. Zgodnie z parametrami urbanistycznymi, ustalonymi zapisami projektu planu, na terenie 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) może zostać zbudowanych od 40 do 75 mieszkań. Zgodnie z ustaleniem §5 uchwały taka ilość mieszkań obsługiwana będzie przez 40 – 75 aut.

Przy założeniu, że na terenie będzie 75 samochodów, ruch, generowany przez nie będzie wynosił 25 pojazdów / 1 godzinę w godzinach porannego i popołudniowego szczytu. Stanowić to będzie znikomy ruch o stosunkowo niewielkim natężeniu, co nie będzie miało wpływu na zwiększenie zagrożenia dla dzieci uczęszczających do szkoły „Fregata”. Małe dzieci będą odprowadzane przez rodziców lub opiekunów.

4. Uwaga, iż planowana inwestycja ma obcy historycznie dla Oliwy układ, „kamienice” firmy Invest Komfort mają liczyć po ok. 20 mieszkań. W Oliwie nie ma takich budynków, dodając proponowana wysokość kamienic (14 m) także doprowadza się do przegęszczenia substancji mieszkaniowej.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się:

Planowane inwestycje w terenach 001-M/U32 i 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) wpisują się w historyczny układ oraz charakter oliwskiej zabudowy. Projektowana rekonstrukcja dawnego folwarku z dziedzińcem zachowuje kierunki budynków w stosunku do historycznych granic działek, proporcje oraz charakter i materiały, z których mogą być realizowane przyszłe budynki.

Zabudowa terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) ma nawiązywać do charakteru zabudowy Starej Oliwy, co zapewnione jest poprzez ustalenia planistyczne. W karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) w ust. 7 dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

„7) formy zabudowy: wolnostojące;

8) kształt dachu:

- a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
- b) dla wiatrolapów, ganków i werand: dowolny,
- c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
- d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;

9) inne:

- a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,
- c) sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:
 - ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,
 - rozcłonkowanie brył budynków,
 - zróżnicowanie wystroju elewacji,
 - wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.”

W jednym domu, zgodnie z ustaleniami projektu planu, może powstać ok. 1100 m² powierzchni użytkowej mieszkań. W zależności od zapotrzebowania rynku, w kubaturze planowanego domu będzie mieścić się od 10 do 20 mieszkań.

Liczba mieszkań nie jest przedmiotem ustaleń planu.

X. „Młyn Oliwski” Spółka z o.o., Gdańsk, pismo z dnia 16.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Sprzeciw w zakresie lokalizacji na działkach nr 259 i 258 obręb 06 wlotu ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszo-jezdnego. Ciąg ten kończy się ślepo na działkach Młyna. Projektowany ciąg znajduje się na obszarze, który jest niezbędny do zachowania jako place składowe i droga manewrowa w ramach istniejącego ciągu technologicznego, związanego z działalnością gospodarczą istniejącego młyna, wpisanego do rejestru zabytków i stanowiącego zabytek techniki (zespół Młyna IX). (...) Powyższe ustalenie w znaczący sposób zaburzy ciąg technologiczny i ograniczy możliwości dalszego użytkowania i modernizacji młyna jako zabytkowego zakładu przemysłowego, co w ostateczności może doprowadzić do zamknięcia produkcji.

Uwaga uwzględniona

W nowym projekcie planu odstępuje się od ustalenia dodatkowego dojazdu do młyna poprzez teren mieszkaniowo-usługowy 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32), co stanowi zmianę nr 3. Ciąg pieszo-jezdny ustalono w celu umożliwienia bezpiecznego i wygodnego dojazdu na teren młyna.

2. Postulat o zachowanie w projekcie planu miejscowego istniejącego wjazdu na posesję Młyna od strony ulicy Spacerowej (w tym drogi pożarowej) jako obowiązującego, a nie jako zjazd techniczny, bez względu na przyszłe zmiany profilu działalności oraz o ustalenie innego skomunikowania z drogami publicznymi terenów 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) i 004-U33.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalony w projekcie planu zjazd techniczny sankcjonuje istniejącą obsługę komunikacyjną, która nie spełnia w 100% wymogów bezpieczeństwa. W projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu w maju 2016 r. ustalono dodatkowo obsługę od ul. Cystersów, poprzez teren 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32), w celu poprawy obsługi komunikacyjnej w przypadku zmiany funkcji młyna na inną funkcję usługową.

Zgodnie z wnioskiem właściciela rezygnuje się z dodatkowej obsługi komunikacyjnej młyna od strony ul. Cystersów, jednakże z powodu wielu wad przedmiotowego zjazdu (zły kąt zjazdu w stosunku do osi ul. Spacerowej, duży spadek terenu, słaba widoczność sytuacji na ul. Spacerowej, lokalizacja zjazdu na łuku tej ulicy oraz wielkie natężenie ruchu na niej) nie można go sankcjonować bez jakichkolwiek warunków.

Projekt planu ustala istniejące dwa zjazdy od ul. Spacerowej, jako główną obsługę komunikacyjną terenu młyna oraz przedmiotowy zjazd poprzez działki nr 280/12 i 278 obręb 006 jako zjazd dla celów technicznych.

Ustalenie to dopuszcza użytkowanie tego zjazdu w ścisłym powiązaniu z funkcjonującym młynem.

Z chwilą zmiany funkcji młyna na innego rodzaju usługę (hotel, sklep, muzeum itp.) zjazd techniczny nie będzie bezwzględnie potrzebny do funkcjonowania tych funkcji – a zatem, ze względu na swoje liczne wady, niewskazany do dalszego użytkowania.

3. Wniosek o umieszczenie w planie zagospodarowania zapisu o konieczności zastosowania przez teren 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) rozwiązań ochronnych, które zminimalizują uciążliwości związane z funkcjonowaniem zakładu dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zwiększony hałas i zapylenie, wzmożony ruch samochodów ciężarowych, nocne załadunki i rozładunki). Jest więcej niż prawdopodobnym, że aktualne zaniechania w tym zakresie w przyszłości będą skutkować roszczeniami najemców wobec właścicieli obiektu Młyna.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Młyn IX jest obiektem historycznym, działającym od wielu lat. Ustalenia projektu planu zmieniają ustalenia funkcjonalne w tym rejonie w stosunku do planu obowiązującego. W projekcie planu teren produkcyjny młyna sąsiaduje z terenem inwestycyjnym (przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniowo- usługową) należącym do właściciela młyna. Przyszła zabudowa tej działki będzie ekranować planowaną inwestycję domów wielorodzinnych w terenie 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) przed ewentualnymi uciążliwościami, generowanymi przez młyn.

Właściciel obiektu generującego uciążliwości, realizując wymogi ochrony środowiska, ma obowiązek ograniczać te uciążliwości do granic własnej nieruchomości, a nie oczekiwać ograniczania prawa własności dla właścicieli sąsiadujących nieruchomości.

4. Wniosek o dopuszczenie lokalizacji na terenie 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31), na działce nr 259 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Opackiej(...) Wielkość odnośnej działki oraz jej obciążenia wykluczają zabudowanie terenu budynkiem wielorodzinnym z wymaganym dla takiego budynku urządzeniem i dostępnością dla osób niepełnosprawnych.

Uwaga uwzględniona

W zmienionym projekcie planu zmienia się ustalenie funkcji terenu mieszkaniowo-usługowego z M/U32 na M/U31. Jest to możliwe, gdyż w terenach M/U31 również można realizować zabudowę wielorodzinną. W § 3 uchwały w ust. 4, dotyczącym definicji przeznaczeń terenów mieszanych mieszkaniowo-usługowych, określa się:

„1) M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową - wszystkie rodzaje M23 oraz zabudowę usługową U33);

2) M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną MW24 oraz zabudowę usługową U33).”

Wprowadzona zmiana funkcji umożliwi właścicielowi działki nr 259 obręb 006 zrealizować dom jednorodzinny, zaś dla planowanej inwestycji na pozostałej części terenu 003 zmiana ta nie ma żadnego wpływu.

5. Wniosek o likwidację zapisu, że w terenie 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) dopuszczalne jest stawianie budynków w ostrej granicy (na granicy działki)

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu nie ma ustalenia o dopuszczeniu lokalizacji budynków na granicy działek (w ostrej granicy) w terenie mieszkaniowo-usługowym 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32). W związku z tym treść uwagi jest bezzasadna.

6. Wniosek o obniżenie wysokości nowoprojektowanej zabudowy w terenie 003-M/U32 (po zmianie nr 2: 003-M/U31) do 12 m, tj. do mieszczącej się w definicji budynków niskich, ponieważ historycznie uwarunkowana zabudowa Oliwy to dwu – trzy kondygnacyjne kamienice, będące budynkami niskimi.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość do 14,3 m (ul. Spacerowa 17) i 13,4 m (ul. Cystersów 6). Budynek przedszkola przy ul. Cystersów ma wysokość 14,5 m, a budynek Młyna 15,0 m. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 14,5 m (ul. Cystersów 15) i 16,0 i 18,0 m (ul. Opacka nr 5 i 7).

Kondygnacje budynków starszych są zazwyczaj wyższe niż przyjęte obecnie standardy. Także wyższe są kondygnacje usługowe w stosunku do mieszkaniowych.

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym niżej o ok.1 do 3 metrów niżej aniżeli tereny leżące na styku z otaczającymi kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej.

Projekt planu ustala dach stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Przy dachu o takim spadku i dopuszczonej maksymalnej wysokości kalenicy budynku na poziomie 14 m, można zrealizować budynek o 3,5 kondygnacjach (4 –ta kondygnacja będzie ukryta w dachu)

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowaną zabudowę obniżyć, gdyż będzie się ona mieścić w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) i zostało uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

XI. Krystyna Szwaba, Franciszek Szwaba, Piotr Szwaba, Mirosław Szwaba, Krystyna Szwaba, Michał Szwaba i Monika Szwaba, Gdańsk, pismo z dnia 16.06.2016 r.

Treść uwag:

1. Wniosek o uzupełnienie informacji dotyczącej przyszłości obecnie zamieszkałych osób w budynku przy ul. Opackiej nr 6. Prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym budynku nigdy nie było kwestionowane przez żadne organa administracji. (...) Teren, na którym stoi dom (...) po zdaniu dzierżawy gruntu (nigdy nie było mowy o zdaniu budynku) przez rodziców Autorki uwagi w 1989 r. należał do Miasta Gdańska, następnie w 1991 r. stał się własnością Parafii Katedralnej w Gdańsku – Oliwie, a w 2007 r. został sprzedany przez Parafię deweloperowi Invest Komfort S. A. (...)

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Podawanie informacji dotyczącej przyszłości osób zamieszkujących na obszarze objętym planem nie należy do kompetencji planu miejscowego. W zapisach planów miejscowych nie wprowadza się takich informacji.

Sytuacja prawna mieszkańców budynku przy ul. Opackiej 6 uzależniona jest od stanu władania działką, na której znajduje się ten budynek nie zaś plan miejscowy, którego zapisy nie ustalają bezpośrednio zmian w gospodarce nieruchomościami.

Obowiązujący plan miejscowy Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku z 2007 ustala na działce nr 260 obręb 06, we fragmencie, na którym znajduje się

budynek Opacka 6, funkcję parkingu wielopoziomowego (006-KS). Ustalenie to w żaden sposób nie wpłynęło na los mieszkańców tego budynku, ponieważ właściciel działki nie podjął działań inwestycyjnych. Ponadto należy zaznaczyć, iż dotąd żaden z właścicieli działki (od 1989 r.) nie egzekwował od mieszkańców zwyczajowych opłat za zajmowanie/użytkowanie terenu.

Projekt planu ustala na obszarze lokalizacji budynku Opacka 6 zieleń urządzoną (005-ZP62). Podobnie, jak parking wielopoziomowy, jest to funkcja ogólnodostępna, obsługująca mieszkańców miasta. Oznacza to, iż planowana w projekcie planu zmiana funkcji w żaden sposób nie zmienia sytuacji prawnej mieszkańców budynku Opacka 6.

Ponadto zaznaczam, iż mieszkańcy budynku Opacka 6 są jednocześnie mieszkańcami Gdańska i przysługują im prawa przewidziane w takiej sytuacji wszystkim mieszkańcom.

XII. Uwaga zbiorowa mieszkańców Gdańska: z dnia 16.06.2016 r.

Pismo, do którego dołączonych zostało 13 stron oświadczeń zawierających sprzeciw wobec ustaleń projektu planu i apel o jego odrzucenie. Każde z oświadczeń podpisane zostało przez 21 osób (imiona i nazwiska w znacznej części nieczytelne).

Treść uwag:

1. Wniosek o odstąpienie planowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wnętrzu kwartału ulic Spacerowej, Opackiej i Cystersów.(...) Realizacja nowego kompleksu usługowo-mieszkaniowego w bezpośrednim sąsiedztwie Katedry Oliwskiej, w zabytkowym otoczeniu, bezpowrotnie zniszczy niepowtarzalny klimat tego miejsca oraz zaburzy unikalny charakter wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego.(...) na dzisiejszych mieszkańcach i władzach Gdańska spoczywa dziejowa odpowiedzialność za to, aby następne pokolenia miały szansę zachwycać się i inspirować Starą Oliwą, jednym z najpiękniejszych miejsc w Gdańsku, zaś osiedla mieszkaniowe i hotele powinny powstawać w miejscach do tego bardziej stosownych, a takich nie brakuje.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Najlepszym uzasadnieniem nieuwzględnienia powyższej uwagi jest fragment „Uzasadnienia” do projektu uchwały w sprawie uchwalenia mpzp Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku, Rozdział II pkt 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

„Realizacja ustaleń planu może wpłynąć pozytywnie na jakość krajobrazu oraz stanowić nowy, cenny element zagospodarowania przedproża Katedry Oliwskiej. Poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na obszarze tym pojawią się nowi mieszkańcy oraz nowe usługi; obszar będzie stanowił zagospodarowaną w spójny sposób przestrzeń urbanistyczną w otoczeniu zieleni i wód planowanych stawów.

Dla terenu 001-M/U32 nieprzekraczalne linie zabudowy ściśle nawiązują do historycznego zagospodarowania folwarku przyklasztornego, który stanowił kwartał zabudowań z przestronnym dziedzińcem. Linie zabudowy odzwierciedlają dawną kompozycję oraz chronią wgląd na Katedrę od strony zieleni urządzonej.(...)

Kwartał ten na mapie Starej Oliwy stanowić może ciekawy, nowy element urbanistyczny, ponadto wzbogacony o architektoniczny detal zadaszonego dziedzińca. Przezierne zadaszenie dziedzińca zapewni dostęp światła, ochroni przed czynnikami atmosferycznymi oraz umożliwi

realizację szerokiego wachlarza sposobów wykorzystania tej dodatkowej przestrzeni na np. wnętrza koncertowe lub wystawiennicze.

Dla terenu 003-M/U32 nieprzekraczalne linie zabudowy nawiązują do wytycznych konserwatorskich, w których wskazano wymóg poprowadzenia linii zabudowy w formie schodkowej, tzn. ze zróżnicowaniem tej linii poprzez cofnięcie jej fragmentu względem linii głównej. W projekcie planu linie te spełniają wymóg konserwatorski oraz chronią wgląd na fasadę Katedry Oliwskiej.

W ustaleniach planu istotnym elementem jest obiekt znajdujący się poza granicami planu – Katedra Oliwska. Kompozycja zagospodarowania kwartału ulic Cystersów, Opackiej i

Spacerowej podporządkowana jest jak najlepszej ekspozycji fasady świątyni oraz podniesieniu walorów estetycznych najbliższego otoczenia tej perły architektury sakralnej.

Projekt planu łączy potrzebę ochrony widoku na Katedrę z zachowaniem historycznej struktury zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie maksymalnych

nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz planowaną częściową rekonstrukcję dawnych stawów i grobli. Wzdłuż grobli ustala się przebieg ciągu pieszego, wzmacniającego poprzez tę funkcję kompozycję zagospodarowania terenu zieleni urządzonej. Ponadto projekt planu ustala oś widokową na Katedrę i korytarz widokowy. Elementy te chronione są ustaleniami planu

między innymi poprzez zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Katedrę Oliwską oraz uczytelnienie osi w zagospodarowaniu.”

2. Propozycja rozważenia zamiany terenów prywatnych przez Gminę Miasta Gdańska i scalenie całego terenu we własność gminną.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalanie ruchów inwestycyjnych, tj. nakazu sprzedaży lub kupna gruntów nie należy do kompetencji planu miejscowego. Powyższa uwaga nie odnosi się do ustaleń projektu planu.

Zapisy planu miejscowego mogą być powodem roszczeń właścicieli terenów, objętych granicami planu, w przypadku zmiany ustalenia funkcji na tych terenach na funkcję ogólnodostępną.

Taka sytuacja jest w obszarze przedmiotowego opracowania i dotyczy planu obowiązującego, gdzie na działce prywatnej ustalona jest funkcja zieleni urządzonej, drogi dojazdowej i parkingu. Właściciel nie skorzystał z tego prawa i nie wystąpił z roszczeniem do miasta o wykup działki. W związku z tym treść uwagi jest bezzasadna.

3. Apel o całkowite odrzucenie projektu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku (o nr ewidencyjnym 0250), a tym samym pozostawieniem w mocy obecnie obowiązującego, zapewniającego ochronę tego zabytkowego miejsca.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu miejscowego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku, sporządzany na podstawie uchwały Nr XXIX/584/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2012 r. umożliwia:

- a) realizację polityki Miasta - rozwoju miasta do wewnątrz, poprzez stworzenie nowych ustaleń dotyczących terenów inwestycyjnych (001-M/U32 i 003-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32)), uwzględniających wprowadzenie funkcji mieszkaniowej,
- b) ożywienie kwartału naprzeciwko Katedry Oliwskiej, jako eksponowanego, ważnego miejsca w przestrzeni Gdańska,
- c) wprowadzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej, porządkującej ruch oraz oferującej miejsce rekreacji i odpoczynku osobom odwiedzającym Starą Oliwę,
- d) podniesienie estetyki otoczenia zabytków tej części miasta, jako skutku realizacji nowej zabudowy oraz wprowadzenia w kwartale parku wraz z rekonstrukcją dawnych stawów,
- e) ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenia urbanistyczne, dzięki którym odtworzone będą mogły być historyczne rozwiązania urbanistyczne (inwestycje w terenie 001-M/U31 (przed zmianą nr 2: 003-M/U32) będą mogły odtworzyć historyczny układ przyklasztornego folwarku z dziedzińcem, zaś rekonstrukcja dawnych stawów przyfolwarcznych odtworzy historię tego miejsca).

Z powodu powyższych argumentów wniosek o odstąpienie od procedowania przedmiotowego planu jest całkowicie bezzasadny i sprzeczny z intencją Rady Miejskiej, która uchwaliła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia tego planu.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za zasadnością proponowanych zapisów w projekcie planu jest umożliwienie realizacji celu publicznego - atrakcyjnej przestrzeni publicznej o ponadlokalnym znaczeniu. Projektowaną w planie przestrzeń publiczną stanowić będzie, zatopiony w zieleni, ciąg widokowy od skrzyżowania ulic Spacerowej z Opacką na Katedrę Oliwską.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku był wyłożony **po raz drugi do publicznego wglądu** wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 września do 31 października 2016 roku.

W ustawowym terminie tj. do 16 listopada 2016 roku do projektu planu wpłynęło osiem pism z uwagami i dwa pisma wycofujące dwie, złożone w ustawowym terminie, uwagi:

I. Adam Zienkiewicz, Gdańsk, pismo z dnia 13.11.2016 r.

Treść uwag:

1. (...) Szlaki piesze nie zostały zaprojektowane tak, aby w sposób podmiotowy traktować kwestię Katedry. (...) szlak pieszy, który był łącznikiem między parkiem wokół Stawu Młyńskiego, a Parkiem Oliwskim oraz swoistym wykorzystaniem planowanej osi widokowej, został wyznaczony jedynie jako zalecany. Natomiast szlak pieszy oznaczony, jako „ciągi piesze” został wyznaczony głównie do obsługi planowanego osiedla. **Wnoszę o zmianę priorytetów w kwestii ciągów pieszych dla projektowanej przestrzeni i traktowanie określonego w uzasadnieniu głównego celu priorytetowo.**(...) właściciel działki, na której jest planowane osiedle nie jest w żaden sposób zobligowany do partycypowania w kosztach organizacji planowanej zieleni, a umożliwienie komunikacji pieszej przez działkę 010-ZP62 każe przypuszczać, że kwestia zagospodarowania przedpola Katedry pozostanie w obszarze możliwości budżetu miasta, czyli nic się nie zmieni i nie zostanie zrealizowana tak, jak przez ostatnie kilkadziesiąt lat.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu kompozycja przedpola Katedry oraz planowanej przestrzeni publicznej oparta jest na czytelnym założeniu rozwiązań przestrzennych oraz poprowadzeniu ciągów pieszych w najkrótszym przebiegu od przejścia dla pieszych na ul. Spacerowej do dziedzińca przed Katedrą. Ciągi piesze w terenie zieleni urządzonej 005-ZP62 są bytem ustalonym. Przebieg ich jest zalecony ze względu na powiązanie ich z rekonstrukcją dawnych stawów i grobli, których lokalizacja, kształt i wielkość w projekcie planu są również zalecane. Dopiero na etapie projektu technicznego, gdy powyższe parametry będą dookreślone, zgodnie ze sztuką inżynierii hydrologicznej, zaprojektowany będzie również przebieg ciągów pieszych.

Przebieg ciągu pieszego w terenach 010-ZP62 i 003-M/U31 jest wynikiem względów funkcjonalnych: w terenie ZP62 – jest on kontynuacją osi ul. Kanapariusza w ramach zieleni urządzonej; w M/U31 – stanowi atrakcyjne, ogólnodostępne przejście nad brzegiem Potoku Oliwskiego i wykorzystanie go do obsługi technicznej tego Potoku.

Ciąg pieszy, biegnący przez teren ZP62 jest ponadto najkrótszym dojściem od przystanku autobusowego zlokalizowanego na Starym Rynku Oliwskim przy tzw. Domu Zarazy do zabudowy zlokalizowanej na północ od Potoku Oliwskiego.

Intencją sporządzania planów miejscowych jest nie tylko stworzenie możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych lecz również stworzenie narzędzi służących poprawie wizerunku i funkcjonowania danej przestrzeni miejskiej.

Projekt planu poprzez swe ustalenia organizuje przestrzennie i funkcjonalnie atrakcyjne przestrzenie publiczne, powiązane z otoczeniem siecią ciągów pieszych (wśród nich ciąg pieszy biegnący w terenie 010-ZP62). W wyniku realizacji ustaleń projektu planu poprawi się nie tylko obszar planu z parkiem i stawami na osi widokowej na Katedrę Oliwską, ale cały obszar historycznego zespołu pocysterskiego. Na skutek podniesienia atrakcyjności oraz walorów funkcjonalnych i estetycznych przestrzeni publicznych poprawi się ogólny wizerunek Katedry Oliwskiej i tej części Starej Oliwy.

Ustalenia planu miejscowego nie gwarantują natychmiastowej realizacji docelowego zagospodarowania przewidzianego w planie, ale jest duże prawdopodobieństwo, że wraz z realizacją zabudowy mieszkaniowej w terenie 003-M/U31, zostanie również zagospodarowana zieleń w terenie 005-ZP62.

2. Wniosek o zmianę mostka przy działce 010-ZP62 na kładkę o szerokości uniemożliwiającej przejazd samochodów, mostek umożliwiający przejazd pojazdów jest miejscem przyszłych możliwych nadużyć, od próby umożliwienia wjazdu mieszkańcom osiedla, poprowadzenie ruchu maszyn budowlanych w czasie budowy osiedla, na co otwarcie Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził zgody.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu muszą spełniać wnioski gestorów sieci infrastruktury technicznej. Po przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu „Gdańskie Melioracje” sp. z o. o. (pismo z dnia 04.10.2012 r. o nr L.dz. NT.U – 2522/2012) zawnioskowały o:

„1) Wydzielenie w odrębnej strefie funkcyjnej Potoku Oliwskiego wraz z pasem eksploatacyjnym szerokości 5,0 m.

2) Dla urządzeń odwadniających należy zapewnić dostęp eksploatacyjny.

3) Należy dążyć do wyznaczania ciągów komunikacyjnych po trasie miejskiej sieci odwadniającej.”

Projekt planu realizuje te wnioski.

Zarząd Dróg i Zieleni jako zarządca organizacji ruchu kołowego i pieszego na tym obszarze posiada narzędzia, dzięki którym przestrzegane będą ustalenia projektu planu. Obawa przed łamaniem prawa nie może być podstawą do uwzględnienia uwagi wbrew uzasadnionemu wnioskowi gestora sieci. Projekt planu w tym zakresie w optymalny sposób wykorzystuje możliwości techniczne, jakie stwarza atrakcyjne zagospodarowanie sąsiedztwa Potoku Oliwskiego.

3. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu 010-ZP62 na 01-M/U32, komunikacja piesza prowadzona przez ten teren stanowi jedynie dodatkowe połączenie piesze dla mieszkańców planowanego osiedla. (...) Wyjście naprzeciwko Katedry jest do tego celu wystarczające. (...) najbliższy przystanek autobusowy jest naprzeciwko Katedry; spacer dla przyszłego mieszkańca, aby dojść do ulicy Stary Rynek Oliwski wydłuży się nieznacznie, szacunkowo około 100 m; PWKZ wskazywał to przejście, jako obce dla historycznego układu; jest to niewskazana modyfikacja przestrzeni dla mieszkańców budynku Cystersów 10; likwidacja tego szlaku pieszego zmotywuje w większym stopniu inwestora planowanego osiedla do uporządkowania zieleni na przedpolu Katedry.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w maju 2016 r. teren 010-ZP62 przeznaczano pod funkcję M/U32. Na wnioski mieszkańców okolicznych posesji Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków zmienił stanowisko w sprawie obsługi komunikacyjnej terenu 003-M/U31 (w maju był to teren 003-M/U32).

Po wprowadzonej zmianie przeznaczenia tego terenu z funkcji mieszkaniowo-usługowej (M/U32) na funkcję zieleni urządzonej (ZP62) projekt planu uzyskał uzgodnienie Konserwatora i mógł być wyłożony do publicznego wglądu w październiku 2016 r.

Z przystanku przy ul. Cystersów można poruszać się tylko jednym autobusem nr 117 na trasie od Sopotu do Jelitkowa. Z przystanku przy ul. Opata J. Rybińskiego, przy przejściu bramnym na osi ul. Cystersów, odjeżdżają cztery autobusy (nr 117, 169, 171 i 179) umożliwiające transport zbiorowy pomiędzy Oliwą a Osową, Sopotem, Gdynią i Owczarnią.

- 1) przystanek ten jest znacznie bardziej obciążony pasażerami, aniżeli przystanek przy ul. Cystersów – jego znaczenie jest większe dla ruchu mieszkańców Trójmiasta;
- 2) przystanek ten znajduje się (dzięki przejściu bramnemu przy Domu Zarazy) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 010-ZP62;
- 3) ciąg pieszy w terenie 010-ZP62 jest doskonałym (jako najkrótsza trasa, odsunięta od obciążeń ulic Spacerowej i Opackiej) przejściem dla pieszych z przystanku przy ul. Opata J. Rybińskiego do zabudowy i usług (Szkoła Podstawowa nr 23 przy ul. Opackiej) położonych na północ od koryta Potoku Oliwskiego.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wytycznych konserwatorskich do projektu planu z dnia 21.10.2014 r. przeznaczył teren 010-ZP62 pod funkcję „uliczki dojazdowej – jako dostępu pieszo-jezdnego do terenu 003” (nr pisma ZN.5150.273.2014.MM). Późniejsze uwagi Konserwatora dotyczyły szerokości „uliczki” nie kwestionowały zaś jej bytu.

Likwidacja przejścia od ul. Cystersów w kierunku zieleni urządzonej 005-ZP62 i terenów z nią sąsiadujących w żaden sposób nie będzie miała wpływu na zwiększenie prawdopodobieństwa realizacji terenów zielonych w tym terenie, jak sugeruje autor uwagi. Rezygnacja z tego przejścia jedynie utrudniłaby poruszanie się osobom odwiedzającym ten obszar: mieszkańcom, klientom usług i turystom.

Argumentacja wnioskującego jest niewystarczająca, aby powrócić do ustaleń projektu planu z maja br. oraz odstąpić od planowanego przejścia przy ul. Cystersów. Takie rozwiązanie przeczyłoby zasadzie stosowania ułatwień dla pieszych i dostępu do komunikacji zbiorowej.

II. Aniela Zienkiewicz, Gdańsk, pismo z dnia 15.11.2016 r.

Treść uwag:

1. wniosek o usunięcie dostępności drogowej dla wszelkich pojazdów, w tym poruszających się w celach eksploatacyjnych do obsługi Potoku Oliwskiego od strony ul. Cystersów poprzez teren 010-ZP62. (...) ten ciąg komunikacyjny zapewnia dostęp do Potoku na całej jego długości w tym odcinku ww. cieku. Nie jest zasadnym argument (...) jakoby przejazd na drugą stronę Potoku z terenu 003-M/U31 na teren 010-ZP62 był niezbędny dla właściwej mobilności pojazdów obsługujących Potok Oliwski, ponieważ po pierwsze: pojazd taki może mieć zapewnioną możliwość zawrócenia na terenie 003-M/U31, a po drugie: kierowcy tego typu pojazdów świetnie umieją je obsługiwać, włącznie z wycofaniem kilkudziesięciu metrów na biegu wstecznym.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Optymalnym, tj. najlepszym dla mieszkańców i użytkowników usług, jest przejazd auta służb miejskich poprzez ciąg pieszo-jezdny w terenie 005-ZP62, następnie pomiędzy planowaną zabudową terenów 001-M/U32 i 003-M/U31 oraz zapleciami budynków Cystersów nr 6, 7, 9, 10 i 11 – na koniec wyjazd poprzez ciąg pieszy w terenie 010-ZP62. W tym zakresie projekt planu powtarza ustalenia planu obowiązującego i nie ma żadnego powodu, aby zmniejszać możliwości obsługi potoku przez służby miejskie.

Plan nie reguluje kwestii związanych ze sposobem i kierunkiem poruszania się samochodów technicznych, jedynie gwarantuje ich dostęp do Potoku Oliwskiego.

2. wniosek o uszczegółowienie sformułowania „mostki i kładki” o zapis: kładka wyłącznie dla ruchu pieszego, o maksymalnej szerokości 1,8 m. W kartach terenów 003-M/U31 i 010-ZP62 mowa jest o „dojeździe dla celów eksploatacyjnych do obsługi Potoku Oliwskiego”. Nie ma tu mowy o przejeździe przez Potok, a jedynie o dojeździe do jego granicy. Ponadto, na granicy terenu 003-M/U31, a wzdłuż potoku Oliwskiego planowany jest ciąg pieszy umożliwiający poruszanie się pojazdów do obsługi Potoku Oliwskiego. Ten ciąg komunikacyjny zapewnia dostęp do potoku na całej jego długości w tym odcinku ww. cieku. (...)

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Cytując Wielki Słownik Języka Polskiego PAN pod kierown. prof. P. Żmigrodzkiego:

„**Mostek** to mały most nad wodą;

Most to konstrukcja wybudowana nad wodą, łącząca brzegi rzeki, jeziora lub zatoki, umożliwiająca przejście lub przejazd na drugi brzeg;

Kładka to konstrukcja usytuowana nad jezdnią/wodą, umożliwiająca pieszym przedostanie się na drugą stronę.”

W ustaleniach terenu 010-ZP62 mowa jest o „mostku”, ponieważ jego konstrukcja ma za zadanie przenieść obciążenie pojazdami służb miejskich.

W ustaleniach terenu 008-D mowa jest o „kładce”, ponieważ służyć ona będzie tylko ruchowi pieszemu, na przedłużeniu ciągów pieszych terenów zieleni urządzonej 005-ZP62 i 006-ZP62.

Wyjaśnienie przyczyn ustalenia „mostku” w terenie 010-ZP62 opisane jest w uzasadnieniu do rozpatrzenia uwag nr I.2. i nr II.1.

3. wniosek o usunięcie ciągu komunikacyjnego, pieszego oraz drogowego do obsługi Potoku Oliwskiego, z karty terenu 010-ZP62. Dla pieszych: obsługa komunikacyjna piesza dla terenu 005-ZP62 jest niezbędna jako przedłużenie z obu stron osi widokowej dla zapewnienia optymalnego ruchu pieszych, turystów i mieszkańców tak, aby mogli możliwie bardzo podziwiać ten odrestaurowany widok. (...) ciągi piesze muszą być zlokalizowane od strony Stawu Młyńskiego oraz od strony nowoplanowanego terenu zielonego naprzeciwko Katedry Oliwskiej. Dostęp pieszy poprzez teren 010-ZP62 nie będzie najbardziej dogodny dla pieszych lokalizacji, ponieważ z wejścia do parku Oliwskiego od ul. Kanapariusza korzysta niewielka ilość osób, które po wyjściu z Parku, kierują się w stronę ul. Opata J. Rybińskiego lub na parking przy ul. Cystersów.(...)

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ciąg pieszy w terenie 010-ZP62 jest optymalnym (jako najkrótsza trasa, odsunięta od ulic Spacerowej i Opackiej) przejściem dla pieszych z przystanku przy ul. Opata J. Rybińskiego do zabudowy i usług (Szkoła Podstawowa nr 23 przy ul. Opackiej) położonych na północ od koryta Potoku Oliwskiego.

Dla wniesionej przez autorkę uwagi w sprawie wyłączenia ruchu pojazdów: wyjaśnienie jak w uzasadnieniu do rozpatrzenia Uwag nr I. 2 i II.1.

4. Wniosek o umieszczenie ciągu pieszego możliwie blisko budynku przy ul. Cystersów 11. Dla znajdującej się w budynku przy ul. Cystersów 11 restauracji Margherita korzystna byłaby dostępność jej terenu dla pieszych poruszających się ww. ciągiem pieszym.(...)

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W projekcie planu ustala się ciąg pieszy biegnący od ul. Cystersów, poprzez teren zieleni urządzonej 010-ZP62, w kierunku terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31. Ze względu na konieczność zapewnienia służbom miejskim dojazdu technologicznego do Potoku Oliwskiego, ustalono ciągi piesze w terenach 010-ZP62 i 003-M/U31. W związku z tym najkorzystniejszym przestrzennie rozwiązaniem jest poprowadzenie ciągu pieszego w terenie 010-ZP62 wzdłuż jego północnej granicy. Dzięki takiej lokalizacji ciągu pieszego pozostały obszar terenu 010-ZP62 będzie mógł funkcjonować jako zielony skwer dla przechodniów i klientów gastronomii w budynku Cystersów 11. Należy zauważyć, że niezwykle atrakcyjne dla przestrzeni publicznej, jaką jest zielony skwer, jest połączenie jej z tzw. funkcjami społecznymi, do jakich zaliczana jest m. in. gastronomia.

5. Wniosek o uszczegółowienie zapisu terenu 003-M/U31 ust. 10 pkt 2, iż litera „d” dotyczy wyłącznie ogródków przydomowych, natomiast całościowo planowane budynki nie mogą zostać ogrodzone ani ogrodzeniem ażurowym ani żywopłotem.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenie ust. 10 pkt 2 lit b jest wiążące i jednoznaczne: „zakaz całościowego grodzenia zabudowy na terenie, z zastrzeżeniem lit. c i d”, które mówią o odstępie od tego ustalenia. „Zakaz całościowego grodzenia zabudowy na terenie” jest równoznaczny z zakazem otoczenia jednym ogrodzeniem całej zabudowy planowanej na terenie 003-M/U31.

Odstępstwo ustalone pkt 2 lit c i d jednoznacznie dopuszcza „ogrodzenie ogródków przydomowych” w formie „ogrodzeń: wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m”.

„Ogródki przydomowe” nie zajmują dużej powierzchni, ponieważ poza ich obrysem znajdować się muszą chodniki i dojazdy do budynków. Zapis ten gwarantuje, po realizacji planowanej zabudowy, możliwość pieszego przemieszczania się przez teren 003-M/U31, pomiędzy ul. Cystersów a ul. Opacką, również osobom postronnym, nie mieszkającym w planowanych budynkach.

W projekcie planu, ustalenia w pkt 2 wyrażone w czterech punktach, oznaczonych literami od „a” do „d” są ze sobą spójne i jednoznaczne, gdyż ich sens polega na ich jednoczesnym działaniu. W ustaleniach planu zakazuje się całościowego grodzenia terenu 003-M/U31. W związku z tym niewskazane i bezpodstawne jest wylistowywanie zakazanych rodzajów ogrodzeń, ponieważ wszystkie sposoby całościowego grodzenia są zakazane.

III. Maria Stelmasiewicz, Gdańsk, pismo z dnia 15.11.2016 r.

Treść uwag:

1. Wniosek o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, czyli do 3 kondygnacji nadziemnych i zmniejszenie liczby mieszkań do 10 w każdym z trzech planowanych w projekcie planu budynków. Budynki mieszkalne położone wzdłuż ul. Cystersów, z którymi bezpośrednio ma sąsiadować planowane osiedle, mają 3 kondygnacje naziemne(...) Dodatkowo, w budynkach mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego osiedla znajduje się 6-8 mieszkań, a nie 20, jak w trzech planowanych budynkach.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na obszarze planu istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość do 14,3 m (ul. Spacerowa 17) i 13,4 m (ul. Cystersów 6). Budynek przedszkola przy ul. Cystersów ma wysokość 14,5 m, a budynek Młyna 15,0 m. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu budynki osiągają wysokość do 14,5 m (ul. Cystersów 15) oraz 16,0 i 18,0 m (ul. Opacka nr 5 i 7).

Kondygnacje budynków starszych są zazwyczaj wyższe niż przyjęte obecnie standardy. Także wyższe są kondygnacje usługowe w stosunku do mieszkaniowych.

Teren inwestycyjny pod funkcję mieszkaniowo-usługową znajduje się na obszarze położonym o 1 do 3 metrów niżej aniżeli tereny leżące na styku z otaczającymi kwartał ulicami. Zatem wizualnie przyszła zabudowa będzie niższa o 1 – 3 m względem zabudowy istniejącej.

Projekt planu ustala dach stromy o symetrycznym układzie połąci, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Przy dachu o takim spadku i dopuszczonej maksymalnej wysokości kalenicy budynku na poziomie 14 m, można zrealizować budynek o 3,5 kondygnacjach (4-ta kondygnacja będzie ukryta w dachu).

Nie ma żadnych przesłanek przestrzennych, aby planowaną zabudowę obniżyć, gdyż będzie się ona mieścić w kanonie architektury Starej Oliwy: tak kubaturą, jak i wysokością oraz charakterem, co jest ściśle ustalone w karcie terenu 003-M/U31 i zostało uzgodnione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalenia planu obejmują parametry urbanistyczne dotyczące wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz intensywności. Te parametry wpływają na wielkość przyszłej zabudowy.

W karcie terenu mieszkaniowo-usługowego 003-M/U31 ponadto ustala się:

„- ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,

- rozcłonkowanie brył budynków,

- zróżnicowanie wystroju elewacji,

- wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.”

Liczba mieszkań nie jest przedmiotem ustaleń planu. Z interesu publicznego nie ma żadnych przesłanek do tego, aby liczbę mieszkań sztucznie ograniczać. Teren 003-M/U31 jest doskonale położony w stosunku do obiektów infrastruktury społecznej, przystanków komunikacji zbiorowej, istniejącego uzbrojenia terenu, sieci ulic i przestrzeni publicznych a także terenów zielonych. Znajduje się w centrum aglomeracji, ale ustalenia projektu planu ograniczają gabaryty i dostosowują charakter zabudowy do otoczenia Starej Oliwy.

Zapisy projektu planu realizują ideę rozwoju miasta do wewnątrz, co oznacza zagospodarowywanie tkanką miejską niezainwestowanych do tej pory terenów w centralnym paśmie miasta.

2. Wniosek o wykreślenie z projektu planu ciągu pieszego na terenie oznaczonym w mpzp jako 010-ZP62. (...)

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco, odpowiednio do argumentów podanych w uzasadnieniu do uwagi:

- a) **z zapisów projektu planu wynika, że ciąg piesz, o którym mowa może być dowolnej szerokości.(...) BRG argumentowało, że dowolnie szeroki dostęp jest konieczny ze względu na dojazd koparek w celu serwisowania Potoku Oliwskiego. (...)**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu szerokość ciągu pieszego ma wynosić min. 4,0 m, czyli nie jest o dowolnej szerokości, jak wskazuje wnosząca uwagę. Szerokość min. 4,0 m pozwala na swobodne przejście pieszym oraz jest wystarczająca dla sporadycznego dostępu dla służb miejskich do Potoku Oliwskiego.

- b) **z zapisów projektu planu wynika, że pojazdy techniczne miałyby dostęp do Potoku Oliwskiego (terenu 007-D) z trzech stron (010-ZP62, 003-M/U31, i 004-U33). Wydaje się, że dostęp z dwóch stron (003-M/U31 i 004-U33) byłby wystarczający.**

Dostęp do Potoku Oliwskiego od strony ul. Cystersów poprzez teren zieleni urządzonej 010-ZP62 jest dostępem najkrótszym i najwygodniejszym dla pojazdów technicznych oraz ustalonym w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku. Nie ma żadnego powodu, aby tę możliwość ograniczać. Projekt planu realizuje uzasadniony wniosek gestora sieci.

- c) **z zapisów wynika również, że pojazdy techniczne miałyby dostęp do Potoku Oliwskiego (terenu 008-D) z czterech stron (010-ZP62, 003-M/U31, 005-ZP62 i 006-ZP62). Wydaje się, że dostęp z trzech stron (003-M/U31, 005-ZP62 i 006-ZP62) byłby wystarczający. (...) Zatem budowa ciągu pieszego na terenie 010-ZP62 nie ma żadnego uzasadnienia.(...)**

Dostęp do Potoku Oliwskiego w terenie 008-D w jego południowym odcinku od strony ul. Cystersów poprzez teren zieleni urządzonej 010-ZP62 jest dostępem najkrótszym i najwygodniejszym dla obsługi technicznej oraz powtórzonym ustaleniem z obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku. Nie ma żadnego powodu, aby tę możliwość ograniczać. Projekt planu realizuje uzasadniony wniosek gestora sieci.

- d) **w dyskusji publicznej BRG argumentowało, że „służby miejskie mają prawo dojeżdżać do Potoku Oliwskiego... [str. 5 protokołu]. Określenie „służby miejskie” jest pojęciem szerszym niż „pojazdy techniczne do obsługi ...”, co otwiera drogę do przejazdu np. śmieciarek, przeciwko czemu autorka uwagi wyraża stanowczy sprzeciw. (...)**

Ustalenia projektu planu ściśle określają, rodzaj pojazdów technicznych, którym wolno będzie przejeżdżać przez teren 010-ZP62. Ponieważ są to samochody „służb miejskich”, a zatem określenie użyte podczas dyskusji jest prawdziwe. Zapisy planu dotyczą jedynie pojazdów zapewniających prowadzenie prawidłowej eksploatacji koryta potoku Oliwskiego.

e) zapis projektu planu o szerokim dostępie do terenu 003-M/U31 poprzez teren 010-ZP62 stanowi wybieg pozwalający wnioskodawcy zmiany mpzp na korzystanie z ciągu pieszego do celów budowlanych (dojazd dla koparek, dźwigów i innego ciężkiego sprzętu) i później, do dojazdu do planowanego osiedla.

Zapisy projektu planu nie ustalają „szerokiego dostępu” do terenu 003-M/U31. Jest to interpretacja autorki uwagi. Zgodnie z zapisami projektu planu, po jego uchwaleniu i uprawnoczeniu oraz wybudowaniu ciągu pieszego z mostkiem nad potokiem, Zarząd Dróg i Zieleni, jako zarządca gminnego terenu (jakim jest teren 010-ZP62), wprowadzi odpowiednie regulacje w zakresie dostępności dla odpowiednich jednostek służb miejskich. Podejrzenie przyszłego złamania prawa nie może być podstawą do podejmowania decyzji projektowych.

f) ponadto, z pisma „Melioracji Gdańskich” Sp. z o. o. z dnia 03.11.2016 r. wynika, że spółka nie zamierza prowadzić żadnych prac na terenach oznaczonych w projekcie mpzp jako 007-D i 008-D, a zatem argument, że ciąg pieszy określany w projekcie mpzp czasami jako „dostęp drogowy” jest niezbędny do prac koparek jest argumentem chybionym. Wprawdzie „Melioracje Gdańskie” Sp. z o. o. „co do zasady występują o dostęp do infrastruktury systemu odwodnieniowego, którą zarządzają i administrują” (pismo „Melioracje Gdańskie Sp. z o. o. z dnia 03.11.2016 r.), ale z wiedzy autorki uwagi wynika, że „Melioracje Gdańskie” Sp. z o. o. nigdy nie występowały o dostęp specyficznie poprzez teren 010-ZP62. (...)

Dostęp „Melioracji Gdańskich” do Potoku Oliwskiego, jako elementu infrastruktury technicznej odprowadzania wód opadowych, jest obligatoryjny i zgodny z wnioskiem „Melioracji”, złożonym do projektu planu. Spółka obecnie nie zamierza prowadzić żadnych prac wzdłuż Potoku Oliwskiego w granicach projektu planu, co nie znaczy, że nie powinno się zabezpieczyć tego dostępu na przyszłość. W tym zakresie projekt planu powtarza ustalenia planu obowiązującego i nie ma żadnego powodu, aby ograniczać możliwości dostępu do potoku służbom miejskim.

g) (...) wydaje się, że przynajmniej dla turystów licznie odwiedzających Katedrę Oliwską, znacznie dogodniejszy jest dla nich dostęp od strony Katedry.(...) w odczuciu autorki uwagi ciąg pieszy służyć będzie jedynie mieszkańcom planowanego osiedla.(...)

Nie jest prawdą, że dla turystów ciąg pieszy przez teren 010-ZP62 będzie mniej wygodny niż ten naprzeciwko Katedry. Każdy z ciągów realizuje trochę inne cele. Przez teren 010-ZP62 mogą bezpiecznie chodzić turyści zainteresowani przejściem wzdłuż potoku (przez teren 003-M/U32) do terenu parkowego (005-ZP62 z odtworzonymi stawami), usługami (w terenie 001-M/U31) i wejściem na Pachołek, natomiast dla turystów wychodzących z Katedry ciekawiej byłoby dojść do przystanku na ul. Stary Rynek Oliwski przez teren zielony 005-ZP62 i dalej nad potokiem przez teren 003-M/U31 i 010-ZP62 niż iść wzdłuż ulicy Cystersów.

Projekt planu stwarza nowe możliwości zagospodarowania terenu, rozwijając szerokie spektrum przestrzeni publicznych.

Ewentualne użytkowanie planowanego ciągu pieszego przez przyszłych mieszkańców zabudowy wielorodzinnej w terenie 003-M/U31 nie jest wadą i tym bardziej argumentem w dyskusji. Z przejścia tego będą korzystać również uczniowie szkoły podstawowej przy ul. Opackiej, mieszkańcy terenu 001-M/U32 oraz mieszkańcy i użytkownicy usług położonych na północ od granic projektu planu.

h) Tak poważna ingerencja w teren, który stanowi fragment wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starej Oliwy stanowi również ingerencję w historyczny układ komunikacyjny. Proponowana droga jest elementem ahistorycznym.

Ciąg pieszy przebiegający przez teren zieleni urządzonej 010-ZP62 nie jest drogą, tylko traktem dla ruchu pieszych i samochodów „Melioracji Gdańskich”. Przejście to nie zaburza historycznego układu komunikacyjnego Starej Oliwy, ponieważ nie wpływa w żaden sposób na ten układ, tj. na przebieg historycznych ciągów ul. Cystersów, Spacerowej i Opackiej, ze względu na jego małe znaczenie w ruchu kołowym (dostęp do niego mają jedynie auta „Melioracji Gdańskich”) i krótki dystans ok. 25 m.

Ponadto Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wytycznych konserwatorskich do projektu planu z dnia 21.10.2014 r. przeznaczył teren 010-ZP62 pod funkcję „uliczki dojazdowej – jako dostępu pieszo-jezdnego do terenu 003” (nr pisma ZN.5150.273.2014.MM). Późniejsze uwagi Konserwatora dotyczyły szerokości „uliczki” nie kwestionowały zaś jej bytu.

W tym zakresie projekt planu powtarza ustalenia planu obowiązującego i został uzgodniony przez wszystkie organy, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

i) W projekcie uchwały „mostek” przypisany jest do terenu 010-ZP62, a przecież znajduje się nad Potokiem więc powinien być przypisany do terenu 007-D lub 008-D. W świetle tego, co powyżej budowa takiego „mostku” nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Teren zieleni urządzonej 010-ZP62 jest elementem ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wyposażonej w ciąg pieszy biegnący po terenie jak i ponad Potokiem Oliwskim, małą architekturą oraz zielenią. Powiązany jest on ciągiem pieszym w terenie 003-M/U31, i pośrednio, z terenami zieleni urządzonej 005-ZP62 i 006-ZP62. Ponadto linie rozgraniczające terenu 010-ZP62 są identyczne jak w terenie zieleni urządzonej 009-ZP62 w planie obowiązującym. Mostek w tym miejscu jest elementem niezbędnym do sprawnej komunikacji pieszej i dostępności dla aut „Melioracji Gdańskich” oraz elementem małej architektury.

j) (...) operator koparki potrafi zawrócić koparkę w miejscu i nie jest do tego potrzebna „zawrotka” (...)

Planowany w projekcie planu schemat ciągów pieszych umożliwia dogodny dostęp do Potoku Oliwskiego „Melioracjom Gdańskim”.

Dla wniesionej przez autorkę uwagi: wyjaśnienie jak w uzasadnieniu do rozpatrzenia Uwagi nr II.1.

k) Na zadane w trakcie dyskusji publicznej pytanie ile ma być mostków zrealizowanych na Potoku Oliwskim Dyrektor Biura odpowiedziała, że dwa, jako kontynuacja ciągów pieszych równoległe do osi widokowej w terenie 008-D oraz w terenie 010-ZP62. Wydaje się, że jeden „mostek” na długości ok. 1 km Potoku jest wystarczający. W tej sytuacji „mostek” na terenie 010-ZP62 nie jest potrzebny do obsługi technicznej Potoku Oliwskiego.

W granicach projektu planu zakłada się dwie różne konstrukcje ponad Potokiem Oliwskim o innym przeznaczeniu funkcjonalnym. Nie ma więc sytuacji, w której ponad potokiem powiele się dwa identyczne byty zbyt blisko siebie.

Wyjaśnienie przyczyn ustalenia „mostku” w terenie 010-ZP62 opisane jest uzasadnieniu do rozpatrzenia Uwag nr I.2., II.1. i II.2.

l) Ciąg pieszy od ul. Kanapariusza, istniejący według BRG i usankcjonowany w projekcie planu, nie istnieje, więc argument o jego istnieniu jest bezzasadny.

Ciąg pieszy wzdłuż ul. Kanapariusza istnieje – jest to chodnik w tej ulicy. Istnieje także możliwość przejścia skrajem parkingu, a na terenie 010-ZP62 ciąg pieszy jest zaplanowany (w planie obowiązującym). A więc już na etapie sporządzania obecnie obowiązującego planu dostrzeżono potrzebę przedłużenia tego ciągu przez teren zieleni urządzonej, pomimo tego, że nie prowadził on do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W projekcie planu ustalenie terenu 003-M/U31 z ciągiem pieszym wzdłuż Potoku Oliwskiego, na przedłużeniu ciągu pieszego od ul. Kanapariusza, jeszcze bardziej uzasadnia uwzględnienie tego ciągu w terenie 010-ZP62.

Dla wniesionej przez autorkę uwagi: wyjaśnienie jak w uzasadnieniu do rozpatrzenia Uwagi nr I.1.

IV. Małgorzata Sz waj, Gdańsk, pismo z dnia 16.11.2016 r. oraz

V. Alina Kozłowska, Gdańsk, pismo z dnia 16.11.2016 r.

Treść uwagi:

Prośba o usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II nr 0250 ciągu pieszego (na terenie 010-ZP62) prowadzącego od ul. Cystersów do planowanego osiedla na terenie 003-M/U31. Z projektu uchwały wynika, że „ciąg pieszy”, o którym mowa ma być dowolnej szerokości, a przejście przez Potok Oliwski de facto mostem o udźwigu przewidzianym dla sprzętu technicznego do obsługi Potoku Oliwskiego, czyli każdego pojazdu.(...) Do obsługi Potoku Oliwskiego w projekcie planu wskazane są inne lokalizacje (do terenu 007-D z terenu 003-M/U31 i 004-U33), do terenu 008-D z terenu 003-M/U31, 005-ZP62 i 006-ZP62.

(...) lokalizacja „ciągu pieszego” o parametrach drogi do przejazdu ciężkiego sprzętu (...) jest niepotrzebna i otwiera drogę do wykorzystania tego „ciągu” do przejazdu sprzętu wykorzystywanego do prac budowlanych i późniejszego jej wykorzystania do przejazdu samochodów mieszkańców planowanego osiedla.(...) Lokalizacja takiego „ciągu pieszego” rujnuje historyczny układ komunikacyjny Starej Oliwy (który jest fragmentem układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków) i prowadzi do degradacji tej unikatowej części miasta.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi opisane jest uzasadnieniu do rozpatrzenia Uwag nr I.2., II.1., III.2.a, c, e i h.

VI. Tomasz Strug – przewodniczący Zarządu Dzielnicy Oliwa, pismo z dnia 16.11.2016 r.

Treść uwagi:

Wniosek o zastosowanie dla projektowanego ciągu pieszego wraz z mostkiem nad Potokiem Oliwskim parametrów uniemożliwiających i wykluczających poruszanie się pojazdów technicznych do obsługi terenu 007-D i 008-D. Teren 007-D i 008-D oraz brzegi potoku z powodzeniem mogą być obsługiwane technicznie z terenów od strony północnej i zachodniej, do których prowadzi projektowany ciąg pieszo-jezdny od strony ulicy Opackiej.

Ciąg pieszy na terenie 010-ZP62 winien służyć wyłącznie dla ruchu pieszego.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W zapisach planistyczny „ciąg pieszy” służy jedynie ruchowi pieszych. W przypadku przebiegu ciągów pieszych w bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń technicznych wykorzystuje się te ciągi jako powierzchnie, umożliwiające dostęp służbom miejskim do tych urządzeń. W przypadku projektu planu, przez który płynie Potok Oliwski, który ma duże znaczenie w procesie odprowadzania wód opadowych i ochronie przeciwpowodziowej – ustala się możliwość dojazdu „Melioracjom Gdańskim” po tym ciągu, bez dodatkowych kosztów realizacji obok niego drogi technicznej.

Dostęp do Potoku Oliwskiego w terenie 008-D w jego południowym odcinku oraz w terenie 007-D od strony ul. Cystersów poprzez teren zieleni urządzonej 010-ZP62 jest dostępem najkrótszym i najwygodniejszym dla obsługi technicznej oraz ustalony jest w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku.

VII. Mariusz Andrzejczak, radny Rady Miasta Gdańska, pismo z dnia 16.11.2016 r.

Treść uwag:

1. Wniosek o zawieszenie sporządzania MPZP w rejonie Katedry Oliwskiej II do momentu rozwiązania sytuacji mieszkańców zamieszkałych przy ul. Opacka 6. W związku z podjętymi mediacjami oraz udanym spotkaniem z inwestorem sytuacja może zostać w niedługim czasie pozytywnie rozwiązana, dlatego autor uwagi wnosi o zawieszenie planu do momentu zawarcia porozumienia wymienionych stron.

DRUGIE PISMO

Mariusz Andrzejczak, radny Rady Miasta Gdańska, pismo z dnia 23.11.2016 r.

1. Prośba o wycofanie Uwagi nr 1. zawartej w piśmie z dnia 16.11.2016 r., ze względu na jej bezprzedmiotowość.

2. Szczególnie kontrowersyjne są plany wprowadzenia nowej drogi w ciąg ul. Cystersów, stanowiącego historyczną Oliwską Drogę Królewską od Domu Bramnego do Katedry Oliwskiej, a obecnie ważny ciąg pieszy dla obsługi 4 przedszkoli, 2 szkół podstawowych, Katedry Oliwskiej, Kościoła Matki Oo. Cystersów, Parku Oliwskiego, placów zabaw.

Wniosek o odstąpienie od wprowadzania drogi technicznej w ciągu ul. Cystersów a jedynie ciągu pieszego do obsługi terenów zielonych i dostępu do Potoku Oliwskiego.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ciąg pieszy przebiegający przez teren zieleni urządzonej 010-ZP62 nie jest drogą, tylko traktem dla ruchu pieszych i sporadycznego przejazdu pojazdów zapewniających prowadzenie prawidłowej eksploatacji koryta Potoku Oliwskiego. Dostęp samochodów służb miejskich do potoku wzdłuż ciągu pieszego w terenie 010-ZP62 w żaden sposób nie będzie kolidował z ruchem pieszym od Domu Bramnego do Katedry Oliwskiej.

3. Uwaga, iż planowana inwestycja ma obcy historycznie dla Oliwy układ, „kamienice” mają liczyć po ok. 20 mieszkań. W Oliwie nie ma takich budynków, dodając proponowaną wysokość kamienic (14 m) także doprowadza się do przegęszczenia substancji mieszkaniowej. Wniosek o obniżenie wysokości do 12 m.

- rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **Uwaga nieuwzględniona**

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się:

Planowane inwestycje w terenach 001-M/U32 i 003-M/U31 wpisują się w historyczny układ oraz charakter oliwskiej zabudowy. Projektowana rekonstrukcja dawnego folwarku z dziedzińcem zachowuje kierunki budynków w stosunku do historycznych granic działek, proporcje oraz charakter i materiały, z których mogą być realizowane przyszłe budynki.

Zabudowa terenu 003-M/U31 ma nawiązywać do charakteru zabudowy Starej Oliwy, co zapewnione jest poprzez ustalenia planistyczne. W karcie terenu 003-M/U31 w ust. 7 dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

„7) *formy zabudowy: wolnostojące;*

8) *kształt dachu:*

- a) *stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,*
- b) *dla wiatrolapów, ganków i werand: dowolny,*
- c) *wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,*
- d) *powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;*

9) *inne:*

- a) *minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,*
- b) *na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,*
- c) *sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:*
 - *ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m².*
 - *rozcłonkowanie brył budynków,*
 - *zróznicowanie wystroju elewacji,*
 - *wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.”*

Wyjaśnienie problematyki dotyczącej liczby mieszkań w planowanej zabudowie podane jest w uzasadnieniu do rozpatrzenia Uwagi nr III.1.

VIII. Krystyna Szwaba, Gdańsk, pismo z dnia 16.11.2016 r.

Treść uwagi:

Wniosek o zawieszenie sporządzania MPZP w rejonie Katedry Oliwskiej II do momentu rozwiązania sytuacji mieszkańców zamieszkałych przy ul. Opacka 6. W związku z podjętymi mediacjami oraz udanym spotkaniu z inwestorem sytuacja może zostać w niedługim czasie pozytywnie rozwiązana, dlatego autor uwagi wnosi o zawieszenie planu do momentu zawarcia porozumienia wymienionych stron.

DRUGIE PISMO

Krystyna Szwaba, Gdańsk, pismo z dnia 21.11.2016 r.

Prośba o wycofanie uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II nr 0250 w dniu 16.11.2016 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2017 r.

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

Na obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.