

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa
Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0270) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,51 ha, położony pomiędzy Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym, terenami usługowymi w granicach Sopotu, ulicą Czyżewskiego oraz Zespołem Szkół Architektury Krajobrazu i Handlowo-Usługowych.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże 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) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **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.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregową i łańcuchową,
- d) grupową (dywanową, tarasową),
- e) pierzejową,
- f) pierzejową ciągłą,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

6) **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);

7) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc 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 zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku:

na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 9) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 10) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **KD80 tereny ulic dojazdowych.**

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

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2

	obiekty świadczące usługi hotelarskie			
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 1,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MAKS. 2,5z zastrzeżeniem ust. 7
17.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
18.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
19.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 3
20.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0	MIN. 5
21.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
22.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
23.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
24.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	3%
3.	≥ 301	2%
4.	$0 \div 3$	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- wolnostojących budynków usługowych,
- budynków użyteczności publicznej,
- budynków technicznych,
- sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);

2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
- należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f,
- należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
- dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej

i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,

f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,

g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku;

3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje:

1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;

2) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na dwa tereny oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 02.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULICY CZYŻEWSKIEGO 31A W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0270

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) oraz/lub usługową, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 3) stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 5) salony samochodowe.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 12;

- 2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych pomiędzy elewacją frontową budynku, a linią rozgraniczającą ulicy dojazdowej 02-KD80 (nie dotyczy miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 02-KD80;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) 30% dla funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3,
 - b) 35% dla funkcji mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,75;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 16,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dach stromy, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 22°,
 - b) powierzchnia rzutu połaci stromych minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - c) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 45°, maksymalnie 50% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane,
 - d) wyklucza się dachy: mansardowe, w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 02-KD80;
- 2) miejsca do parkowania 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 układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków, dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych), ciągów pieszych i rowerowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULICY CZYŻEWSKIEGO 31A W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0270

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 - teren ulicy dojazdowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 28,0 m (w rejonie skrzyżowania z ulicą Czyżewskiego), jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: plac do zawracania, chodnik, z zastrzeżeniem ust.14.

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

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia, w południowo-wschodniej części terenu, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) niewykorzystany teren na cele drogowe przeznaczyć na zieleni;
- 3) zieleni w pasie ulicznym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 2) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 6 pkt 3;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie latarni, słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik po południowo-zachodniej stronie jezdni, o szerokości minimum 2,5 m; z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleni: obowiązkowa zgodnie ust. 7, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 3.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębniania jezdni i chodników.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 12. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie, uchwała nr L/1718/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 kwietnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 z dn.07.09.2006 r. poz. 1968).

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

0270 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULICY CZYŻEWSKIEGO 31A W MIEŚCIE GDAŃSKU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia 2022 r.

Skala: 1:1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA
Z NAKREŚLENIEM GRANIC PLANU
SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA MIASTA GDAŃSKA - GRANICA STUDIUM

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
I PRZYZNACZENIU TERENÓW - PRZYZNACZENIE DOMINUJĄCE
ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

LAS I PARKI LEŚNY

TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY

TEREN MIESZKANIOWY WRAZ
Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI

TEREN TRANSPORTU

TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
I PLANOWANE

GRANICA PARKU KRAJOBLAZOWEGO

POMNIK PRZYRODY

OGÓLNOŚCISKA SIĘCIE SIEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE
(EGTAB)

OSNOWA PRZYRODNICZA

PLAT STRUKTURALNY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

KRAJOBRAZ OTWARTY

OBIEKT DO OCHRONY ZE WZGLĘDU NA
STAN ZACHOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

CIĄG WIOKOWY

DOLNA KRAWĘDZ WYSCZYZNY

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I ŹRÓDEŁ USŁUGOWYCH

CENTRALNE PASMO USŁUGOWE

GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

PROSTYANIE KOLEJOWY

DROGA GŁÓWNA G

DROGA ZBIORCZA Z

LINIA SKM, LINIA PKM

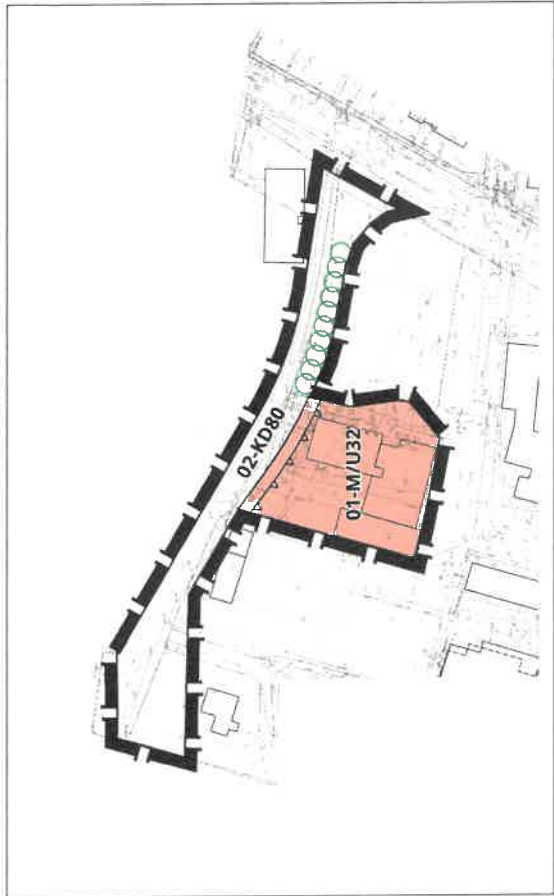
LINIA KOLEJOWA

WYBRANA DROGA LOKALNA L

GRANICA STREFY WSKAZNIKÓW PARKINGOWYCH B

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO
NAPIĘCIA



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- PIERWSZE DWA CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU

- DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA
PRZYZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

TERENY ULIC DOJAZDOWYCH

MAKSYMALNE NIEPRZEMKALNE LINIE ZABUDOWY

SZPALERY DRZEW

Projekt planu był wyłożony
do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 06.12.2021 r. do 03.01.2022 r.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. 2003.124) oraz z art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.124) w sprawie
sporządzenia z wyjątkiem przepisów art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.124) mapy zasadniczej (wykresu)

Gdańsk, dn. (wpisać dzień, miesiąc i rok)

		0270		SKALA 1:1000	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULICY CZYŻEWSKIEGO 31A W MIEŚCIE GDAŃSKU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	
SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU		SYNOPSIS PLANU	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2022 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 02 – KD80, teren ulicy dojazdowej wraz z placem do zawracania i z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 200 m

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2022 r.

Załącznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Oliwa Górna w rejonie ul. Czyżewskiego 31A w mieście Gdańsku (nr planu 0270)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXXI/800/20 z dnia 17 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A w mieście Gdańsku.

2. Położenie.

Obszar planu, o powierzchni ok. 0,51 ha położony jest w Oliwie Górnej i graniczy: od północy i zachodu z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i terenami usługowymi w granicach Sopotu, od wschodu z ulicą Czyżewskiego, od południa: z Zespołem Szkół Architektury Krajobrazu i Handlowo-Usługowych.

3. Cel sporządzenia planu.

Umożliwienie przekształcenia terenu dawnej kotłowni na funkcję mieszkaniowo-usługową i uregulowanie kwestii drogowych. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

4. Plan obowiązujący.

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie z 2006 r. (0219), który ustala usługi oświaty (szkołę) i funkcję drogową (ulicę dojazdową).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów.

Na obszarze znajdują się budynki dawnej kotłowni, które nie są wykorzystywane na cele szkoły oraz niewielkie fragmenty terenu szkoły i nieutwardzona droga dojazdowa łącząca ulicę Czyżewskiego z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym.

Budynki dawnej kotłowni stanowią własność Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym (ok. 45%) a ulica dojazdowa i niewielkie fragmenty terenu szkoły stanowią własność Gminy Miasta Gdańska (ok. 55%).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

(Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru

przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (SUiKZP m. Gdańska, str. 10). Oliwa jest dzielnicą wielofunkcyjną i „tę jej cechę uwzględnia się w polityce przestrzennej miasta. Różnorodność będzie dotyczyć także typów zabudowy” (str.302 SUiKZP miasta Gdańska).

W związku z powyższym ustalenia planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST.2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalnej wysokości oraz intensywności kształtujących założenie kompozycyjne nowej zabudowy. Założenie to uwzględnia możliwości rozwojowe terenu oraz ochronę walorów krajobrazowych obszaru poprzez m. in. wprowadzenie regulacji dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy, kształtu dachu oraz formy części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej. Ponadto dopuszczony w planie zakres funkcjonalny umożliwi realizację budynków mieszkaniowo-usługowych, a uregulowanie kwestii drogowych pozwoli na realizację ulicy dojazdowej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza nowe formy kształtowania zieleni poprzez ustalenie w południowo-wschodniej części terenu 02-KD80 szpaleru drzew, zgodnie z wytycznymi Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej.

Ponadto na terenie 01-M/U32 dla funkcji mieszkaniowej wprowadzono wymóg realizacji rekreacyjnej zieleni przydomowej o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4).

Na obszarze objętym granicami planu nie występują żadne elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone poprzez brak wniosków i zastrzeżeń Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Ustalony został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji komercyjnych dla terenu 01-M/U32 oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości 30%. Zmiana przeznaczenia z oświatowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości przestrzeni.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na optymalne wykorzystanie terenu inwestycyjnego oraz budowę nowej infrastruktury technicznej i drogowej. Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez podniesienie walorów inwestycyjnych nieruchomości prywatnej. Element układu drogowego w postaci ulicy dojazdowej planowany jest na gruncie gminnym.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Dyrektorem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Komendantem Morskiego Oddziału Straży Granicznej.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie terenu drogowego i wprowadzenie dla niego ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb i zasad kształtowania przestrzeni publicznych w ramach tego terenu. Droga ta będzie stanowić dogodny dojazd oraz dojście do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (poza zachodnią granicą planu).

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenu mieszkaniowo-usługowego 01-M/U32 zapewni ulica dojazdowa 02-KD80.

Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsłużą nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie, jak udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Oliwa z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że obecne zagospodarowanie w granicach planu wymaga przeprowadzenia zmiany wizualnej i jakościowej. Dlatego też w projekcie planu, poprzez zmianę funkcji oraz parametrów urbanistycznych umożliwiono realizację nowego zainwestowania zgodnego z obecnymi standardami budowlanymi, w tym realizację ulicy dojazdowej zgodną z przyjętym standardem ulicy miejskiej.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Zmiana przeznaczenia z oświatowego na mieszkaniowo-usługowe oraz intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi.

Dostępność drogową do terenów obszaru planu zapewni ulica Czyżewskiego (poza obszarem planu). Natomiast obsługę komunikacją zbiorową zapewniają autobusy miejskie kursujące po ulicy Czyżewskiego (poza granicami planu).

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

W projekcie planu dla ulicy dojazdowej - teren 02-KD80 jako minimalne wyposażenie ustalono plac do zawracania oraz chodnik o minimalnej szerokości 2,5 m. Dopuszcza się przekrój ulicy bez wyodrębniania jezdni i chodników.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej jednostki urbanistycznej Oliwy Górnej. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom projektu planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny oraz przyczyni się do podniesienia jej atrakcyjności.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ust. 1, 2 i 3.

Dla całego obszaru planu (ok. 0,51 ha – w tym ok. 0,28 ha stanowią nieruchomości gminne) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Koszty realizacji ustaleń planu będzie stanowić budowa 200m odcinka ulicy dojazdowej o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem i placem do zawracania, wraz z uzbrojeniem (02-KD80).

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.12.2021 r. do 03.01.2022 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 16.12.2021 r. o godzinie 17.00. W dyskusji publicznej wzięły udział dwie osoby.

W ustawowym terminie, tj. do 17.01.2022 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiór danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury

informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Dorota Kucharczak

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Aneta Woch-Szajda

mgr inż. Michał Kozłowski

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr inż. arch. Ilona Bogdańska

mgr inż. Maria Zabiełło

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Anna Wolejko

RADCA PRAWNY

Sporządził:

Krzysztof Krzemiński

Krzysztof Krzemiński

Zaakceptował:

Edyta Damszel-Turek

Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:

Piotr Grzelak

Piotr Grzelak

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Edyta Damszel-Turek