

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – rejon
ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – rejon ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0277) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,9 ha, położony pomiędzy ulicą Tatrzańską, terenem usługowym, terenem zabudowy mieszkaniowej, Szkołą Podstawową nr 23 i Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym.

§ 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 zieleni;
- 2) **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;
- 3) **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) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła,– w karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 4) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
 - b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,

- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane,
- za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 5) **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. 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;
 - 6) **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;
 - 7) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
 - 8) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
 - 9) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpityowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
 - 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 i nazwy klas przeznaczeń terenów:

- 1) **UE-US teren usług edukacji lub sportu i rekreacji;**
- 2) **KDL teren drogi lokalnej;**
- 3) **KOP teren parkingu.**

§ 4. Ustalane w planie parametry i wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność oraz nadziemna 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 B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
2.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 0,5	MIN. 3
3.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 1,0	MIN. 5
4.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3
5.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAKS. 20 oraz MAKS. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
6.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3

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:

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

§ 6. Informacje:

- obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławny Gdańskie.

§ 7.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny numerowane kolejno od 01.1 do 03.1, gdzie:

- dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
- następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 UE-US MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA – REJON ULIC TATRZAŃSKIEJ I CZYŻEWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0277

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,27 ha.

3. Przeznaczenie terenu: UE-US teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego poza obiektem zawierającym halę sportową.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne we wschodniej części terenu, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0 maksymalna: 0,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków: minimalna - nie ustala się, maksymalna:

- dla dachów stromych: 16,0 m,

- dla pozostałych: 10,5 m,

b) dla budowli: dowolna z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 1 lit. b;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: zakaz lokalizacji lukarn i balkonów;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: dowolny z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Tatrzańskiej (poza granicami planu) poprzez teren 02.1 KOP, od ulicy Opackiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe poza granicami planu;

2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) samochodów osobowych: minimalnie: 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,

b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu realizacji infrastruktury technicznej i dojazdu do terenu lub zabudowy;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) należy zastosować nawierzchnie przepuszczalne lub półprzepuszczalne do utwardzenia ciągów pieszych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem itp.; od strony ul. Tatrzańskiej należy zastosować zielen naturalną na minimum 75% elewacji nieprzeszkłonej.

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:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) teren położony w otoczeniu lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren graniczy z terenem leśnym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granic terenu 02.1 KOP i działki 318 lub bezpośrednio przy tych granicach, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 KOP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA – REJON ULIC TATRZAŃSKIEJ I CZYŻEWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0277

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnie terenów: 0,53 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KOP teren parkingu:

1) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) usługi turystyki,
- b) usługi gastronomii;

2) **przeznaczenie wykluczone:** nie ustala się.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,0 m, przebiegający wzdłuż północnej granicy terenu, jak na rysunku planu; dopuszcza się przesunięcie ciągu pieszego w kierunku południowym o maksymalnie 0,5 m w odniesieniu do osi ciągu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne od strony ul. Tatrzańskiej (poza północną granicą planu), jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 3%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0 maksymalna: 0,03, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 6,0 m,
 - b) dla budowli: dowolna z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 1 lit. b;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji lukarn i balkonów,

- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Tatrzańskiej (poza granicami planu), od ulicy Czyżewskiego (03.1 KDL);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - dla parkingu: minimalnie: 30, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3 oraz § 5 ust. 3,
 - dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 1: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów:
 - dla parkingu: minimalnie: 10,
 - dla usług, o których mowa w ust. 3 pkt 1: 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, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 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) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej vegetacji w warunkach miejskich;
- 2) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną vegetację w warunkach miejskich; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;
- 4) należy zastosować nawierzchnie przepuszczalne lub półprzepuszczalne do utwardzenia ciągów pieszych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11, 13;
- 2) wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem itp.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z uwzględnieniem ust. 11.

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:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) część terenu określona na rysunku planu położona w otoczeniu lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren graniczy z terenem leśnym – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) należy zapewnić dojazd do terenu 01.1 UE-US;
- 2) należy zrealizować powierzchniowy układ retencyjno-odwadniający z funkcją zbierania osadów i przelewem awaryjnym do kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na rzecz realizacji miejsc do parkowania autobusów.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu – zaleca się lokalizację powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego z funkcją zbierania osadów i przelewem awaryjnym do kanalizacji deszczowej, o którym mowa w ust. 18 pkt 2;
- 2) zaleca się zagospodarowanie terenu przeciwdziałające intensywnym wpływom powierzchniowym.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA – REJON ULIC TATRAŃSKIEJ I CZYŻEWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0277

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – odcinek ulicy Czyżewskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 21,0 m do 29,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Opacką (poza granicami planu).

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) szpaler drzew do utrzymania, jak na rysunku planu; wokół drzew zagospodarowanie umożliwiające ich długotrwałą, naturalną wegetację w warunkach miejskich;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11.

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: obustronne o szerokości min. 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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 – rejon ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego 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 fragmencie objętym 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 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 z dnia 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.03.2025 r. do 31.03.2025 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 14.04.2025 r. do projektu planu wniesiono w trzydziestu sześciu pismach trzydzieści sześć uwag:

1. 2 osoby fizyczne, pisma o tej samej treści

pismo wpływ 08.04.2025 r. (L.dz. 922/042025)

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz. 1004/042025)

1.1.Składający uwagę kwestionuje realizację parkingu (na terenie 02.1 KOP). Budowa parkingu zgodnie z projektem planu będzie niszczycielska dla infrastruktury zielonej, ingerując w drzewostan Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie z obecnym stanem prawnym – obowiązującym planem miejscowym – na ww. terenie można zrealizować parking na minimum 200 miejsc postojowych. Głównym celem zmiany obecnego planu było przeznaczenie części terenu parkingu na funkcje edukacji i umożliwienie realizacji hali sportowej dla Szkoły Podstawowej nr 23. W konsekwencji w sporządzanym planie teren parkingu został zmniejszony, a jego pojemność zredukowana do minimum 30 miejsc postojowych. Dodatkowo w całym obszarze planu objęto ochroną cenne okazy drzew, w tym szpalery, a także wprowadzono nowy szpaler na terenie planowanego parkingu (02.1 KOP), co zostało odwzorowane na załączniku graficznym. Na terenie ww. parkingu wprowadzono dodatkowe ustalenia – ciąg pieszy biegnący równolegle do granicy ulicy Tatrzańskiej (który będzie pełnił funkcję drugiego chodnika tej ulicy), układ retencyjno-odwadniający (w celu ochrony sieci w ulicy Czyżewskiego przed spływem wód deszczowych z obszaru planu i ulicy Tatrzańskiej) oraz niewielki parterowy obiekt turystyczno-gastronomiczny (o powierzchni ok. 160 m² dla obsługi ruchu turystyczno-rekreacyjnego). Dodatkowo na całym obszarze planu wprowadzono zapis o zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30%. Obecnie na terenie planowanego parkingu (02.1 KOP) w rejonie skrzyżowania ul. Tatrzańskiej i Czyżewskiego odbywa się parkowanie pojazdów – ok. 30 pojazdów, a w ulicy Tatrzańskiej i na terenie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego dodatkowo ok. 30 pojazdów. Szacowana maksymalna liczba miejsc parkingowych możliwych do realizacji na terenie 02.1 KOP w liczbie ok. 60 jest zbliżona do liczby obecnie parkujących samochodów w tym rejonie. Przyjęte zatem w projekcie planu ustalenia nie spowodują zwiększonego ruchu samochodowego w ulicy Tatrzańskiej i nie spowodują pogorszenia obecnego stanu. Projekt planu zakłada uporządkowanie tej przestrzeni i podniesienie standardu jej użytkowania. Projekt chroni cenne walory przyrodniczo-krajobrazowe poprzez ochronę istniejącej cennej zieleni oraz ograniczenie do niezbędnego minimum możliwości lokalizowania zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że obszar planu graniczy z głównym ciągiem (ul. Tatrzańską) prowadzącym do lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz punktu widokowego Pacholek, często odwiedzanych przez mieszkańców i turystów. Nowy zapis zastosowany w projekcie planu dotyczący ochrony istniejącej zieleni i wprowadzenia nowej (również w ramach zagospodarowania terenów biologicznie czynnych) wzmocni istniejącą strukturę przyrodniczą. Ponadto teren planowanego parkingu jest własnością gminy, która prowadzi politykę ochrony zieleni w mieście, w szczególności drzew. Nie można zatem zgodzić się z uwagą, że przyjęte ustalenia będą miały niszczycielski wpływ na ww. infrastrukturę zieloną, w tym drzewostan Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Należy dodać, że projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiedzialnych za ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych.

1.2.Składający uwagę jest przeciwny poszerzeniu ulicy Tatrzańskiej, by samochody osobowe i autokary mogły dostać się na parking na terenie 02.1 KOP. Dodatkowy ruch samochodowy będzie niebezpieczny dla ich dzieci i spowoduje zniszczenie zabytkowej kamienicy przy ul. Tatrzańskiej 7. Przy każdorazowym przejeździe służb komunalnych cała kamienica się trzęsie. Jakie jest stanowisko konserwatora i co konserwator na zabytkową, wybrukowaną ulicę?

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Dla ulicy Tatrzańskiej obowiązuje plan miejscowy *rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie* (nr ewidencyjny 0219), który ustala klasę ulicy dojazdowej i zabezpiecza rezerwę terenową o szerokości minimum 10 m, umożliwiającą realizację jezdni z dwoma pasami ruchu i jednostronnego chodnika. Projekt przebudowy ulicy Tatrzańskiej będzie musiał być zgodny z zapisami planu obowiązującego oraz z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych. Występujący w ww. ulicy starodrzew i nawierzchnia brukowa będą musiały być zachowane zgodnie z warunkami konserwatorskimi wynikającymi z obowiązującego planu miejscowego (obszar objęty wpisem do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego). W projekcie planu na terenie parkingu 02.1 KOP ustalony został tylko ciąg pieszy, jako drugi chodnik ulicy Tatrzańskiej, który zwiększy bezpieczeństwo i standard użytkowania ulicy. Projekt planu został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZN.5150.155.4.2024 z dnia 05.02.2025 r.).

1.3.Składający uwagę kwestionuje lokalizację parkingu przy ul. Tatrzańskiej. Wnioskuję o realizację płatnego parkingu dla turystów i przyjezdnych poza miastem z darmową komunikacją miejską. Projekt planu działa na rzecz turystów i przyjezdnych, a nie mieszkańców Gdańska.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obszar Starej Oliwy jest miejscem dużej koncentracji miejsc kultury i rekreacji, które swoją atrakcyjnością codziennie przyciągają nie tylko turystów, lecz także mieszkańców całego Gdańska. Pomimo bliskości SKM, pętli tramwajowej i licznych przystanków autobusowych zapewniających doskonałą obsługę transportem zbiorowym, w Oliwie występuje duży problem parkingowy. Zapewnienie ogólnodostępnych miejsc postojowych ma na celu uporządkowanie przestrzeni miejskiej poprzez zapobieganie zastawianiu wąskich historycznych ulic i chodników oraz pozostawianiu samochodów w miejscach niedozwolonych, takich jak tereny zieleni miejskiej i lasów TPK. W związku z powyższym w obszarze Starej Oliwy w obowiązujących dokumentach planistycznych zabezpieczono kilka rezerw pod parkingi ogólnodostępne w tym rezerwę terenową przy ulicy Tatrzańskiej w obowiązującym planie miejscowym *rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie* z 2006 r. zapewniającą realizację parkingu na minimum 200 miejsc postojowych.

Cała ww. rezerwa terenowa przy ul. Tatrzańskiej znajduje się w obszarze procedowanego planu. Głównym celem przystąpienia do planu było przeznaczenie części ww. rezerwy na funkcje oświatowe, aby poprawić standard funkcjonowania Szkoły Podstawowej nr 23. Dodatkowo rezerwa została zmniejszona m.in. ze względu na ochronę występujących cennych okazów drzew i konieczność zabezpieczenia możliwości realizacji powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego. Ostatecznie w zapisach planu ograniczono wymogi dotyczące minimalnej wielkości planowanego parkingu – ustalając jego pojemność na minimum 30 miejsc postojowych. Całkowita rezygnacja z rezerwy planistycznej pod parking w tym miejscu jest nieuzasadniona, a jej przeniesienie w inne miejsce jest niemożliwe ze względu na brak niezagospodarowanych działek gminnych w tym rejonie Oliwy. Ustalenie parkingu poza Gdańskiem oraz wprowadzenie bezpłatnej komunikacji miejskiej nie stanowi zakresu ustaleń sporządzanego planu miejscowego.

1.4.Składający uwagę wnioskuję o realizację parkingu w rejonie ul. Czyżewskiego z wykorzystaniem istniejącego z oddzielnym wjazdem. Ulica Tatrzańska powinna być tylko dla użytku mieszkańców (wjazd za okazaniem identyfikatorów) i służb komunalnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Na etapie prac projektowych analizowano różne możliwości zagospodarowania terenu 02.1 KOP. Pod uwagę brano różne uwarunkowania w tym przyrodnicze, transportowe, krajobrazowe i kulturowe (teren jest wpisany do rejestru zabytków), obecny stan użytkowania, a także wnioski jakie wpłynęły do planu. W projekcie planu na ww. terenie wprowadzono szereg ustaleń w tym zalecenie lokalizacji powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego na obszarze „a” – najniższym położonym obszarze graniczącym z ul. Czyżewskiego, na którym obecnie odbywa się parkowanie. Istniejące na ww. obszarze wypłaszczenie terenu, stwarza dogodne warunki dla wytworzenia odpowiedniej pojemności retencyjnej planowanego układu i zachowania optymalnej odległości pomiędzy powierzchniami generującymi spływy a odbiornikiem sieci, który znajduje się w ulicy Czyżewskiego. Obsługę drogową terenu 02.1 KOP ustalono od ulicy Czyżewskiego oraz od ulicy Tatrzańskiej (podobnie jak w obowiązującym planie miejscowym). Niezależnie od przyjętego w projekcie planu zalecenia lokalizacji układu retencyjno-odwadniającego realizacja uporządkowanych miejsc do parkowania będzie możliwa również w miejscu, gdzie obecnie parkują samochody. Jednak docelowa liczba miejsc postojowych i ich rozlokowanie, a także dokładna lokalizacja zjazdów z dróg publicznych zostanie rozstrzygnięta dopiero po uchwaleniu planu na etapie realizacyjnym – tworzenia dokumentacji projektowej zagospodarowania całego terenu 02.1 KOP. Ulica Tatrzańska jest dojazdową drogą publiczną – zgodnie z przepisami może z niej korzystać każdy, zgodnie z przeznaczeniem.

2. Mieszkańcy ulicy Tatrzańskiej i Pawła Gdańca oraz użytkownicy terenu (do pisma dołączono ok. 299 podpisów)

pismo wpływ 11.04.2025 r. (L.dz. 971/042025)

2.1.Składający uwagę jest przeciwny zwiększeniu ruchu samochodowego na ul. Tatrzańskiej (związanego z realizacją parkingu), zwłaszcza ciężkich autokarów, które przyczynią się do dewastacji zabytkowej ulicy Tatrzańskiej z oryginalną brukowaną nawierzchnią oraz starymi, ponad stuletnimi kamienicami.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwag nr 1.1 i 1.2 w piśmie nr 1 oraz w rozpatrzeniu uwagi nr 6.1 w piśmie nr 6.

2.2.Składający uwagę kwestionuje lokalizację parkingu. Budowa parkingu będzie generowała zanieczyszczenie calonocne światłem i hałasem na ulicy dotychczas bardzo cichej oraz terenie znajdującym się na skraju Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu nie rozstrzygają sposobu urządzenia parkingu w zakresie jego oświetlenia, a wytyczne dla parkingów otwartych zawarte są w normie PN-EN 12464. Projekt planu uzyskał w zakresie stanu środowiska pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (SZNS.9022.3.9.2024.KM.1 z dnia 02.09.2024).

W zakresie uciążliwości hałasowych w trakcie prac projektowych przeprowadzono prognozy akustyczne wykonane w programie Cadna, w których przyjęto założenia o maksymalnym wypełnieniu parkingu przez 60 samochodów (szacowana maksymalna pojemność parkingu terenowego, możliwego do realizacji na terenie 02.1 KOP) i zmienności pojazdów raz na godzinę. Wykonane analizy pozwoliły na ocenę potencjalnych zmian poziomów hałasu na terenach położonych wzdłuż planowanego parkingu i ulicy Tatrzańskiej (poza granicami projektu planu). Z analiz tych wynika, że dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zostaną przekroczone. Pomimo tego w celu m.in. stworzenia pozytywnie odbieranej bariery estetycznej i dźwiękowej w projekcie planu na terenie parkingu (02.1 KOP) ustalono szpaler drzew wzdłuż północnej granicy. Nadmienić należy, że już obecnie parkujące samochody w tym rejonie powodują wspomniane w uwadze uciążliwości. Na terenie 02.1 KOP w rejonie skrzyżowania ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego odbywa się parkowanie pojazdów w liczbie ok. 30 samochodów, a dodatkowo poza obszarem planu wzdłuż ulicy Tatrzańskiej kolejne ok. 20-30 samochodów. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na całym obszarze sporządzanego planu można zrealizować parking o pojemności minimum 200 miejsc postojowych. W nowym planie parking ten został zmniejszony, a jego pojemność zredukowana z minimum 200 miejsc postojowych do minimum 30 miejsc postojowych. Zatem analizowany plan umożliwia parkowanie zdecydowanie mniejszej ilości

samochodów (niż przewiduje obowiązujący plan miejscowy), która jest porównywalna z ilością parkujących obecnie samochodów na terenie 02.1 KOP i ulicy Tatrzańskiej.

2.3.Składający uwagę kwestionuje lokalizację parkingu. Wskazuje, że parking będzie zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców, uczniów pobliskiej szkoły i użytkowników lasu. Teren jest nieprzewiewną kotliną, gromadzącą smog mogący uchodzić jedynie z dolnych rejonów ul. Tatrzańskiej w pobliżu skrzyżowania z ul. Czyżewskiego. Obecnie jest to teren rekreacyjny dla letników, mieszkańców Oliwy i całego Trójmiasta, powstały jeszcze przed II wojną światową (ślady tego wciąż są widoczne, np. funkcjonująca nadal wieża widokowa na wzgórzu Pacholek, zachowana przestrzeń kortów tenisowych, kamienne pole szachowe czy pozostałości toru saneczkowego), jest on więc cennym zabytkiem, warty zachowania i rekonstrukcji. Dodatkowo jest to teren o ogromnych walorach przyrodniczych i turystycznych – graniczy z Parkiem Krajobrazowym. Ulicą Tatrzańską, wędrują tłumy turystów, wycieczki młodzieży i dzieci zmierzających na Pacholek, i do lasu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W rejonie obszaru objętego planem głównym źródłem zanieczyszczeń jest ruch samochodowy w ulicy Czyżewskiego. Mniejszy wpływ na stan aerosanitarny tego terenu ma ruch samochodowy w ulicy Tatrzańskiej i funkcjonowanie obecnego parkowania wzdłuż tej ulicy oraz na terenie 02.1 KOP w rejonie ul. Czyżewskiego. Po uchwaleniu planu miejscowego, organizacja parkowania w tym obszarze będzie mogła ulec zmianie, chociaż liczba parkujących w tym rejonie samochodów będzie podobna. Zatem wpływ na stan aerosanitarny po realizacji parkingu nie będzie znaczący. Projekt planu uzyskał w zakresie stanu środowiska pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (SZNS.9022.3.9.2024.KM.1 z dnia 2.09.2024).

2.4.Składający uwagę kwestionuje plany budowy parkingu na terenie górnej partii dawnych ogródków działkowych przy ulicy Tatrzańskiej. Wnioskuje o pozostawienie funkcji parkingu w obecnym miejscu – u zbiegu ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego oraz wykreślenie zalecenia realizacji urządzenia retencyjno-odwadniającego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu teren parkingu 02.1 KOP graniczy z pasem drogowym ulicy Tatrzańskiej, a w jego granicach znajduje się istniejący, nieurządzony parking. Na etapie prac projektowych planu analizowano różne możliwości zagospodarowania tego terenu. Pod uwagę brano m.in. występowanie cennych okazów drzew, a także ukształtowanie terenu – teren opada w kierunku wschodnim. Na najniższym usytuowanym terenie u zbiegu ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego wyznaczono obszar „a”, na którym zalecono lokalizację powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego. Z uwagi na wyżej wymienione uwarunkowania lokalizacja parkingu w zachodniej części terenu 02.1 KOP jest korzystniejsza, niemniej po uchwaleniu planu realizacja uporządkowanych miejsc do parkowania będzie możliwa w miejscu, gdzie obecnie parkują samochody. Plan nie przesądza, w jaki sposób będą musiały być lokowane miejsca postojowe oraz w którym miejscu będzie musiał być zrealizowany ww. układ retencyjny. Pozwala on na etapie realizacji inwestycji przyjąć najbardziej optymalne rozwiązanie. Należy dodać, że zgodnie z polityką miasta w zakresie działań przeciwpowodziowych zaleca się, aby wody opadowe były jak najdłużej przetrzymywane na terenach inwestycyjnych, zanim zostaną odprowadzone do innych elementów układu odwadniającego. Jednym ze sposobów jest budowa płytkich urządzeń retencyjnych w formie niecek trawiastych lub ogrodów deszczowych, które mogą przejmować spływy powierzchniowe działając zarówno jako osadnik, jak i urządzenie retencyjne. Dopiero nadmiar wód pozbawiony zanieczyszczeń odprowadza się w zredukowanym tempie do sieci ulicznej. Dodatkowo urządzenia te budowane są w sposób naśladujący naturalne formy, stanowiące atrakcyjne elementy przestrzeni miejskiej polepszające mikroklimat okolicy. W celu właściwego funkcjonowania systemu niecki powinny być umieszczane pomiędzy powierzchniami generującymi spływy, a odbiornikiem. Wymagają też lokalnego wypłaszczenia terenu, aby wytworzyć potrzebną pojemność retencyjną. Dodatkowo kwestię potrzeby zachowania rezerwy parkingowej wyczerpująco wyjaśnia się jak w uzasadnieniu do uwagi 1.3 w piśmie 1.

2.5.Składający uwagę kwestionuje lokalizację parkingu w górnej partii dawnych działek. Proponuje przeznaczenie tego terenu na ogródek społeczny, pełniący funkcję rekreacyjną i integracyjną dla

mieszkańców w szczególności seniorów i osób z niepełnosprawnością – którzy nie są w stanie pójść do pobliskiego lasu czy też Parku Oliwskiego bądź Oliwskiego Ratusza Kultury i skorzystać z tamtejszej bogatej oferty wsparcia. Ewentualny deszczowy zbiornik wodny mógłby stać się integralną częścią ogródka, podnosząc jego atrakcyjność.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt planu na terenie 02.1 KOP ustala parking na minimum 30 miejsc postojowych, szpaler drzew i ciąg pieszy (wzdłuż ulicy Tatrzańskiej), układ retencyjno-odwadniający, niewielki parterowy obiekt turystyczno-gastronomiczny, ochronę cennych okazów drzew, a także zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30%. Projekt planu za wyjątkiem szpaleru drzew i ciągu pieszego nie przesądza, w jaki sposób będą musiały być lokowane miejsca postojowe oraz w którym miejscu będą musiały być zrealizowany ww. budynek i urządzenie retencyjno-odwadniające. Pozwala on na etapie realizacji inwestycji przyjąć najbardziej optymalne rozwiązanie. Również w ramach zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej plan nie wyklucza możliwości utworzenia ogólnodostępnego ogródka społecznego np. powiązanego z planowanym ogrodem deszczowym.

Ze względu na realizację głównego celu przystąpienia do planu (ustalenie funkcji oświatowej, poprawiającej standard funkcjonowania Szkoły Podstawowej nr 23) i dodatkowych ustaleń znacznie zredukowano pojemność rezerwy terenowej pod parking ogólnodostępny przy ulicy Tatrzańskiej – z minimum 200 miejsc postojowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2006 r.) do minimum 30 miejsc postojowych. Zatem projekt planu umożliwia parkowanie zdecydowanie mniejszej liczby samochodów, która jest porównywalna z ilością obecnie parkujących samochodów w tym rejonie. Dalsze zmniejszanie pojemności parkingu (poprzez ustalenie terenu zieleni w dużej części terenu 02.1 KOP) nie zmieni obecnego stanu nieuporządkowanego parkowania na historycznych ulicach i chodnikach oraz pozostawianiu samochodów w miejscach niedozwolonych, jak skwery, zieleńce czy teren lasów TPK. Dlatego rezygnacja z ustalonego parkingu w części zachodniej terenu 02.1 KOP jest nieuzasadniona. Niweczy szansę na zmianę obecnego stanu zagospodarowania i standardu użytkowania w obliczu braku wolnych działek gminnych w tym rejonie, które mogłyby przejąć część rezerwy planowanego parkingu ogólnodostępnego. Ponadto obszar jest położony w bezpośrednim dostępie do terenów zieleni – lasów z licznymi ścieżkami rekreacyjnymi i unikatowo ukształtowanym zabytkowym Parkiem Oliwskim.

2.6.Składający uwagę wnioskuję o ochronę istniejących walorów przyrodniczych i zabytkowych - wszelkie działania planistyczne powinny uwzględniać ochronę unikatowego charakteru tego terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 1.1 i 1.2 w piśmie nr 1.

2.7.Składający uwagę kwestionuje ustalenia planu wnioskując o ponowne przeprowadzenie szerokich konsultacji społecznych z mieszkańcami Oliwy w celu wypracowania optymalnej wersji projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia oraz warunki inwestowania zachowują walory przyrodnicze, krajobrazowe, historyczne i ekonomiczne, co dodatkowo zostało potwierdzone uzyskaniem uzgodnień i pozytywnych opinii odpowiednich organów instytucji. Ponadto projekt planu realizuje główny cel uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie przystąpienia do planu (uchwała Nr LIX/1482/23 z dnia 9 lutego 2023 r.) ustalając funkcje edukacji umożliwiające realizację hali sportowej dla Szkoły Podstawowej nr 23. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (etapy: składania wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu oraz zbierania uwag). W związku z powyższym brak jest podstaw do zorganizowania ponownych konsultacji. Należy również pokreślić, że niezależnie od ustawowych wymagań projektanci Biura Rozwoju Gdańska spotkali się z Radą Dzielnicy Oliwa i mieszkańcami w dniu 19.12.2023 r., na którym zaprezentowali wstępną koncepcję projektu planu.

3.Rada Dzielnicy Oliwa

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1024/042025)

3.1. *Składający uwagę wnioskuję o utrzymanie w terenie 02.1 KOP w obszarze „a” funkcji parkingowej oraz w pozostałej części terenu 02.1 KOP o wykreślenie funkcji parkingu i wprowadzenie w tym miejscu „terenu zieleni” jako naturalnej strefy buforowej przed wejściem do TPK.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 2.5 w piśmie nr 2.

3.2. *Składający uwagę wnioskuję o wykreślenie w terenie 02.1 KOP przeznaczenia uzupełniającego: usługi turystyki i usługi gastronomii.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obszar planu znajduje się w atrakcyjnej lokalizacji – w otoczeniu cennej struktury zabytkowej oraz bezpośrednim sąsiedztwie lasów TPK. Przyjęte rozwiązania dla terenu 02.1 KOP pozwalają na optymalne wykorzystanie możliwości inwestycyjnych i lokalizacyjnych, przy zachowaniu walorów krajobrazowych obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Projekt planu umożliwi realizację parkingu z niewielkim parterowym obiektem turystyczno-gastronomicznym tuż przy głównym szlaku turystycznym prowadzącym na Wzgórze Pacholek i do lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Dopuszczony na ww. terenie obiekt ma być kubaturowo niewielki i integralnie związany z parkingiem, a jego funkcja dostosowana do obsługi ruchu turystyczno-rekreacyjnego. W obiekcie będzie można zlokalizować np. punkt gastronomiczny i toaletę ogólnodostępną, o którą niejednokrotnie wnioskowali mieszkańcy. Należy również zauważyć, że planowany ww. obiekt skalą został wpisany w istniejącą strukturę zabytkową obszaru, a jego ostateczny kształt zostanie zdefiniowany na etapie realizacji inwestycji w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.3. *Składający uwagę wnioskuję o wykreślenie w terenie 02.1 KOP w obszarze „a” nakazu realizacji powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego i pozostawienie wyłącznie funkcji parkingu.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 2.4 w piśmie nr 2.

3.4. *Składający uwagę wnioskuję o ustalenie spadzistego kształtu dachu w terenie 02.1 KOP (zgodnie z położeniem terenu w obrębie wpisanym do rejestru zabytków). Wskazuje, że obecny zapis stoi w sprzeczności z ustaleniem dotyczącym zakazu lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wprowadzone w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy na etapie ich tworzenia zostały uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ustalony kształt dachu (dowolny z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki) oraz pozostałe parametry urbanistyczne spełniają warunki PWKZ, co zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem planu (ZN.5150.155.4.2024 z dnia 05.02.2025 r.). Jednocześnie należy wspomnieć, że występującą w otoczeniu projektu planu zabudowę cechuje różnorodna geometria dachów – występują tu zarówno dachy strome, jak i płaskie (np. część budynku Szkoły Podstawowej nr 23). Ponadto spadki dachów zabudowy przy ul. Tatrzańskiej mieszczą się w przedziale od ok. 11° do ok. 45°.

4. Osoba fizyczna

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1025/042025)

4.1. *Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie definicji usług turystyki (w terenie 02.1 KOP), wykluczającej usługi zakwaterowania, wynajmu pojazdów zgodnie z definicją z Ustawy (Dz.U. 2023 poz. 2211) lub wprowadzenie przeznaczenia wykluczającego usługi zakwaterowania i wynajmu pojazdów.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obiekt dopuszczony na terenie 02.1 KOP ma pełnić funkcję uzupełniającą funkcji głównej - parkingu przy szlaku turystycznym prowadzącym na Wzgórze Pacholek i lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Jego dokładna lokalizacja na ww. terenie nie została wskazana natomiast zostały określone maksymalne parametry zabudowy. Na ich podstawie może powstać na terenie parterowy budynek o maksymalnej powierzchni rzutu 160 m² (integralnie związany z parkingiem), w którym będzie można zlokalizować np. punkt gastronomiczny czy toaletę ogólnodostępną, która wpisuje się w usługi turystyki i gastronomii. Należy zauważyć, że planowany budynek ma mocno ograniczoną powierzchnię i jest ściśle związany z główną funkcją terenu bez możliwości wydzielania odrębnej nieruchomości, co wyklucza lokalizację wskazanych w uwadze funkcji, w tym funkcji zamieszkania zbiorowego. Ostateczny kształt obiektu i jego wielkość oraz funkcja zostaną zdefiniowane na etapie realizacji inwestycji głównej w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.2.Składający uwagę wnioskuję o ustalenie (na rysunku oraz w tekście) jednoznacznej lokalizacji wjazdu w północno-wschodnim styku terenów 01.1 UE-US i 02.1 KOP – przy nieprzekraczalnej linii zabudowy (z zapisem tolerancji lokalizacji do 5 m).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Szkoła Podstawowa nr 23 (znajdująca się poza granicami sporządzanego projektu planu) obecnie posiada bezpośrednią obsługę drogową od ulicy Opackiej. Teren 01.1 UE-US docelowo ma być integralnie powiązany z obszarem istniejącej szkoły. W projekcie planu dostępność drogową do terenu 01.1 UE-US ustalono od ulicy Opackiej (zgodnie z obecnie wykorzystywaną obsługą SP nr 23), a także od ulicy Tatrzańskiej poprzez teren 02.1 KOP. Obsługę od ulicy Tatrzańskiej dopuszczono ze względu na istniejące zagospodarowanie szkoły, które mogłoby uniemożliwiać bezpośredni dojazd do planowanej inwestycji przez teren szkoły. Obsługa drogową ustalona w projekcie planu jest potrzebna do uzyskania pozwolenia na budowę. Dokładna lokalizacja zjazdu zostanie ustalona na etapie projektu budowlanego i będzie powiązana z docelowym zagospodarowaniem parkingu w terenie 02.1 KOP.

4.3.Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie na rysunku planu oraz opisowo jednoznacznej lokalizacji wjazdu na teren 02.1 KOP w północno-wschodnim krańcu terenu (z tolerancją lokalizacji do 5m).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obsługę drogową terenu 02.1 KOP ustalono od ulicy Czyżewskiego oraz od ulicy Tatrzańskiej (podobnie jak w obowiązującym planie). Ulica Tatrzańska jest publiczną drogą klasy dojazdowej, z której może korzystać każdy zgodnie z przeznaczeniem oraz która ma służyć obsłudze przyległych nieruchomości. Z ulic klasy dojazdowej zazwyczaj nie ogranicza się dostępności drogowej, o ile nie istnieją ku temu szczególne przesłanki np. związane z ograniczoną widocznością i zagrożeniem bezpieczeństwa ruchu drogowego.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego *rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie* dla ulicy Tatrzańskiej wyznaczono rezerwę drogową o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w ramach której przewidziano miejsce na realizację przekroju jedna jezdni, dwa pasy ruchu. Na etapie przebudowy ulicy Tatrzańskiej istniejąca jezdnia o szerokości ok. 3,0-3,5 m będzie musiała być poszerzona – projekt budowlany będzie musiał uwzględniać zapisy obowiązującego planu oraz być zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych. Szczegółowy projekt zagospodarowania terenu 02.1 KOP, określający docelową liczbę miejsc postojowych i ich rozlokowanie oraz dokładną lokalizację zjazdów z dróg publicznych zostanie ustalony na etapie realizacji inwestycji.

4.4. Składający uwagę wnioskuję o ustalenie minimalnej liczby miejsc postojowych (na terenie 01.1 UE-US): 10 z możliwością wprowadzenia ograniczenia czasowego parkowania (miejsca rotacyjne). Wskazuje, że planowany parking w sąsiedztwie nie jest argumentem – na pewno będzie platny i zastawiony pojazdami do obsługi turystycznej okolicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Głównym celem przystąpienia do procedowanego planu była poprawa standardu funkcjonowania Szkoły Podstawowej nr 23 poprzez przeznaczenie części rezerwy parkingowej (wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym) na funkcje oświatowe. Teren 01.1 UE-US docelowo ma być integralnie powiązany z obszarem istniejącej szkoły i nie przewiduje się, że jego zagospodarowanie będzie generowało dodatkowy ruch drogowy. Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejsca postojowe na potrzeby nowej inwestycji mogą zostać zrealizowane zgodnie z § 5 uchwały, jednak ustalenie minimalnego wymogu realizacji 10 miejsc postojowych spowodowałoby konieczność pomniejszenia planowanej hali sportowej, której minimalne wymiary są uwarunkowane standardowym rozmiarem boisk.

Wprowadzanie ograniczeń oraz opłat za parkowanie nie jest kwestią regulowaną przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Takie ustalenia będą możliwe po realizacji inwestycji i leżą w gestii właściciela lub zarządcy terenu.

4.5.Składający uwagę wnioskuję o ustalenie dokładnej lokalizacji wjazdu na teren 01.1 UE-US, zgodnie z dołączonym do uwagi załącznikiem graficznym.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.2 w piśmie nr 4.

4.6.Składający uwagę wnioskuję o podanie jednoznacznej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki lub linii rozgraniczających teren planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego składa się z części tekstowej, którą stanowi treść uchwały rady gminy, oraz załącznika graficznego do niniejszej uchwały zawierającego rysunek planu wykonany w odpowiedniej skali. Obie wymienione części są integralnymi elementami projektu planu, które muszą być ze sobą spójne. Ustalenie w części tekstowej projektu planu w § 9 ust. 7 pkt 1 dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy odsyła do załącznika graficznego wykonanego w skali 1:1000, na którym przebieg linii został odwzorowany z użyciem odpowiedniego oznaczenia. Zatem przyjęty w projekcie planu zapis dla nieprzekraczalnej linii zabudowy spełnia warunki wynikające z ww. ustawy (nie wymaga dodatkowego doprecyzowania). Na etapie realizacji inwestycji przedłożony do pozwolenia projekt będzie musiał być zgodny z ww. zapisami planu oraz innymi przepisami prawa, w tym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4.7.Składający uwagę kwestionuje zapis dotyczący stosowania nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych ciągów pieszych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalane w projekcie planu zapisy dotyczące konieczności stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych realizują warunek uzgodnienia projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.8.Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie zieleni wysokiej na obszarze parkingu poprzez wprowadzenie w § 9 ust. 11 pkt 5 ustalenia o treści: „należy wprowadzić zieleń wysoką (drzewa pow. 3 m wysokości) w postaci 1 drzewo na każde projektowane 5 miejsc postojowych. Dopuszcza się grupowanie drzew do 3 szt. w odstępach nie większych niż co 15 miejsc postojowych”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu – kierując się potrzebą ochrony walorów przyrodniczych oraz utworzenia przestrzeni parkingu jak najbardziej przyjaznej pieszym – na terenie 02.1 KOP ustalono m.in. ciąg pieszy i zieleń w postaci szpaleru drzew (na odcinku o długości ponad 100 m) oraz wskazano do ochrony 9 istniejących pojedynczych cennych okazów drzew. Minimalna łączna liczba drzew w docelowym zagospodarowaniu przewyższa wnioskowaną zasadę – 1 drzewo na każde projektowane 5 miejsc postojowych, co spełnia warunek zgłaszany w przedmiotowej uwadze. Ponadto zaproponowany sposób kształtowania zieleni

wysokiej – w formie szpaleru wzdłuż ul. Tatrzańskiej – ma na celu stworzenie pozytywnie odbieranej bariery zielonej stanowiącej uzupełnienie tej ulicy. Przyjęte w projekcie planu zapisy w tym zakresie mają pozytywny wpływ na walory krajobrazowe obszaru, co dodatkowo zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy zaznaczyć, że zapisy projektu planu nie wykluczają możliwości lokalizacji dodatkowych drzew.

4.9. Wnioskuje o wprowadzenie na terenie 02.1 KOP obligatoryjnego wyjścia z terenu dla pieszych od strony skrzyżowania ul. Czyżewskiego z ul. Opacką – w miejscu istniejącego, zgodnie z dołączonym do uwagi załącznikiem graficznym.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Docelowy sposób zagospodarowania parkingu zostanie rozstrzygnięty po uchwaleniu planu na etapie realizacyjnym - tworzenia dokumentacji projektowej zagospodarowania całego terenu 02.1 KOP. W projekcie budowlanym zostanie ustalona między innymi docelowa liczba miejsc postojowych i ich rozlokowanie, lokalizacja i kształt powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego, obsługa drogowa oraz piesza. Docelowo istniejące zagospodarowanie obszaru objętego granicami planu ulegnie całkowitemu przekształceniu, a lokalizacja wejść pieszych na teren zostanie zaprojektowana w sposób zapewniający dogodne powiązanie przyszłego zagospodarowania z istniejącymi ciągami pieszymi i chodnikami. Należy nadmienić, że projekt planu nie wprowadza ograniczeń dotyczących lokalizacji wejść pieszych na teren 02.1 KOP – docelowo może być urządzone również w miejscu wskazanym w uwadze do planu.

4.10. Wnioskuje o wyłączenie zachodniej części terenu 02.1 KOP z przeznaczenia pod parking (w tym dla autokarów) i wprowadzenie karty terenu 04.1 ZP, ZD – zieleń urządzona rekreacyjna, ogrody działkowe i społeczne.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 2.5 w piśmie nr 2.

4.11. Wnioskuje o wprowadzenie w § 2 definicji: „szpaler drzew – jednorzędowe nasadzenie drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi o wysokości nie mniejszej niż 3 m, w grupach nie mniejszych niż 5 szt., przy czym dla całości szpaleru nie mniej niż 15 szt.”

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu w § 2 zawarto wszystkie niezbędne definicje oraz wyjaśniono w niezbędnym zakresie pojęcia użyte w planie. W kartach terenu zostały ustalone zapisy wprowadzające szpalery drzew, które zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu. Plan miejscowy nie odnosi się do ustaleń składu gatunkowego oraz ilości drzew w szpalerze, gdyż te elementy będą określane na etapie projektu realizacyjnego, w uzgodnieniu z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni. Należy również podkreślić, iż wprowadzenie postulowanej zasady – minimalnej liczby 15 szt. drzew dla pojedynczego szpaleru - wykluczyłoby możliwość realizacji takiej formy zieleni w terenach 03.1 KDL i 01.1 UE-US., w których istniejące szpalery zachowano na krótszych odcinkach. Przyjęte w projekcie planu ustalenia nakładają obowiązek realizacji szpalerów drzew we wskazanych lokalizacjach w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego, dając równocześnie możliwość wpracowania szczegółowych rozwiązań na etapie realizacji inwestycji.

4.12. Wnioskuje o wprowadzenie w terenie 02.1 KOP (na załączniku graficznym wskazano teren 03.1 KDL) zapisu: „należy zachować istniejące krzewy jak na rysunku planu. Dopuszcza się nasadzenia zagęszczające.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Projekt planu w swoich ustaleniach chroni najcenniejsze elementy środowiska przyrodniczego obszaru, którymi są pojedyncze okazy drzew oraz szpalery w terenach 01.1 UE-US i 03.1 KDL. Istniejące krzewy mogą być zachowane w liniach rozgraniczających drogi – teren 03.1 KDL, gdzie dopuszcza się zieleń w

pasie drogowym z uwzględnieniem jej realizacji w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych lub w ramach ustalonej w terenie 02.1 KOP powierzchni biologicznie czynnej. Jednak elementy zieleni niskiej w tej lokalizacji nie zostały uznane jako cenne i jej kształt będzie zależny od rozwiązań projektowych na etapie realizacji inwestycji.

4.13. Wnioskuję o wprowadzenie zapisu dotyczącego ogrodzenia w terenie 02.1 KOP – brak odniesienia w projekcie planu do grodzenia terenu, który aktualnie spełnia funkcję otwartej przestrzeni publicznej o nieograniczonym dostępie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące zasad grodzenia terenów nie stanowią zakresu ustaleń planu miejscowego. Zasady te na terenie miasta reguluje uchwała nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska.

4.14. Wnioskuję o zawarcie w uzasadnieniu planu w pkt II ppkt 11 informacji dotyczącej interesu prywatnego mieszkańców ul. Tatrzańskiej związanego z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia hałasu, spalin i drgań zamiast istniejącej zieleni i przestrzeni rekreacyjnej w postaci ogródków działkowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Uchwalenie planu nie wpłynie negatywnie na wartość nieruchomości położonych w granicach planu, jak również poza jego granicami. Wyznaczona rezerwa terenowa pod parking ogólnodostępny (na minimum 200 miejsc postojowych) przy ulicy Tatrzańskiej w planie miejscowym *rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie* z 2006 roku zgodnie z prawem wciąż obowiązuje, a zatem nie zachodzą tu przesłanki do wskazania, że w związku z uchwaleniem nowego planu miejscowego korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 36 ww. ustawy). W zapisach nowego planu znacznie ograniczono wielkość parkingu, a jego pojemność zmniejszono do minimum 30 miejsc postojowych. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu Prezydent Miasta Gdańska waży interes publiczny i interes prywatny. Projekt planu zapewnia realizację potrzeb podmiotu publicznego (szkoły podstawowej) oraz zabezpiecza rezerwę pod parking ogólnodostępny – zaspokajający potrzeby mieszkańców i przyjezdnych. Zaproponowane w nowym planie zmniejszenie ww. rezerwy wpłynie również na zmniejszenie jej oddziaływania na zabudowę przy ul. Tatrzańskiej, w związku z czym nie ma podstaw do stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości. W przypadku roszczenia o odszkodowanie w związku z podejrzeniem spadku wartości nieruchomości, ustalenie wartości gruntu przed i po zmianie MPZP będzie określone na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z art. 36 i 37 ww. ustawy.

4.15. Składający uwagę kwestionuje tak zaplanowany parking – ustalenia związane z ruchem samochodowym i autobusowym w ulicy Tatrzańskiej (dot. uzasadnienia, pkt II ppkt 12) – nie odnoszą się do zagadnień minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalnego publicznego transportu zbiorowego. Wskazuje, że procedowany parking zaprzecza ww. wytycznym przez wprowadzanie zwiększonego ruchu kołowego na ulice do tego nieprzystosowane – w rejon o ograniczonej przepustowości dróg. Uzasadnienie procedowanego planu jest sprzeczne z zasadami planowania przestrzennego terenów publicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwag 1.2 i 1.3 w piśmie nr 1.

5.31 osób fizycznych, pisma o tej samej treści

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.990/042025)

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.991/042025)

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.992/042025)

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.994/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.995/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.972/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.973/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.974/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.975/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.976/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.977/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.978/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.979/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.980/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.981/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.982/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.983/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.984/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.985/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.987/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.988/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1003/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1010/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1011/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1026/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1023/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1022/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1021/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1020/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1018/042025)
pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.1002/042025)

5.1.*Składający uwagę kwestionują przeznaczenie na cele parkingowe przestrzeni w rejonie ulic Tatrzańskiej i Czyżewskiego*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 1.3 w piśmie nr 1.

5.2.*Składający uwagę przychyliła się w pełni do wniosków zawartych w pkt 2 rozpatrzenia uwag.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwag 2.1-2.7 w piśmie nr 2.

6.Osobowa fizyczna

pismo wpływ 14.04.2025 r. (L.dz.986/042025)

6.1.*Składający uwagę wnioskuje by parking dla autokarów był lokalizowany poza terenami zabytków i atrakcji turystycznych. Autokar i większe samochody na pewno nie powinny stać tuż pod oknami mieszkańców. Autokar podwozi turystów np. w pobliże katedry, a następnie odjeżdża na parking np. w okolicach ZOO. A może wykorzystać teren po działkach przy Opackiej, za cmentarzem?*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Obszar Starej Oliwy jest miejscem dużej koncentracji miejsc kultury i rekreacji, które swoją atrakcyjnością codziennie przyciągają turystów, docierających do tego obszaru zarówno indywidualnie, jak i w ramach wycieczek zorganizowanych. Zapewnienie miejsc postojowych dla autobusów jest częścią miejskiej polityki parkingowej i ma na celu uporządkowanie przestrzeni miejskiej poprzez zapobieganie zastawianiu wąskich historycznych ulic i chodników. Zapis w projekcie planu dotyczący dopuszczenia realizacji miejsc do parkowania autobusów został wprowadzony na wniosek Biura Zarządzania Ruchem Drogowym, które odpowiada za problematykę organizacji ruchu na drogach i wskazało na potrzebę takiego dopuszczenia. Realizacja ustaleń planu (parkingu) będzie w zgodzie z obowiązującymi przepisami

prawa, z zachowaniem minimalnych odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej, które są ściśle określone w przepisach (warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) i jest uzależniona od liczby stanowisk postojowych na parkingu.

6.2.Składający uwagę wnioskuję o pozostawienie „dzikiego” parkingu przy ul. Tatrzańskiej i powiększenie go o część byłych ogródków działkowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Na etapie prac projektowych analizowano różne możliwości zagospodarowania terenu 02.1 KOP. Pod uwagę brano obecny stan użytkowania i wnioski jakie wpłynęły do planu, a także uwarunkowania, przyrodnicze, transportowe, krajobrazowe, kulturowe. W planie na terenie 02.1 KOP wprowadzono szereg ustaleń w tym zalecenie lokalizacji powierzchniowego układu retencyjno-odwadniającego na obszarze „a”, na którym obecnie odbywa się parkowanie. Niezależnie od przyjętego w projekcie planu zalecenia dotyczącego lokalizacji ww. układu realizacja uporządkowanych miejsc do parkowania będzie możliwa również w miejscu, gdzie obecnie parkują samochody. Jednak docelowa liczba miejsc postojowych i ich rozlokowanie zostanie rozstrzygnięta dopiero po uchwaleniu planu na etapie realizacyjnym – tworzenia dokumentacji projektowej zagospodarowania całego terenu 02.1 KOP.

6.3.Składający uwagę wnioskuję by zbiornik retencyjny był w górnej części ul. Tatrzańskiej, po lewej stronie od wejścia do lasu (od szlabanu), w miejscu lub obok placu z ławeczkami.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 1.4 w piśmie nr 1.

6.4.Składający uwagę nie wyraża zgody na zniszczenie zabytkowej ul. Tatrzańskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 1.2 w piśmie nr 1.

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:

Karta terenu nr 02.1 KOP, teren parkingu – parking terenowy do parkowania samochodów osobowych wraz z uzbrojeniem terenu - powierzchnia około 0,53 ha.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

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.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

Karta terenu nr 02.1 KOP, teren parkingu – budowa układu retencyjno-odwodnieniowego z funkcją zbierania osadów z przelewem awaryjnym do sieci.

Realizacja finansowana z budżetu gminy. Możliwość 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 2025 r.

Zalacznik4.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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę