UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912 i 864), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 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 późn. zm.[1)]), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) **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) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0278) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni około 6,46 ha, położony między ulicami Piastowską, Pomorską i Aleją Grunwaldzką oraz terenem kolejowym i ROD „Grażyny".

§ 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) **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) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
4) **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";
5) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
   a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

[1)] Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668, z 2026 r. poz. 781.

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;

6) **rekreacyjna zieleń przydomowa dla szczególnych uwarunkowań** – 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 50 m²,

c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,

d) zagospodarowanie zielenią minimum 40% powierzchni każdej przestrzeni,

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

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

7) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

8) **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 wszystkie miejsca do parkowania lokalizuje się w miejscach zadaszonych (np. w wiatach rowerowych, w rowerowniach wewnątrz budynku). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 50 m od wejścia. Zaleca się sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nieutrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

9) **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;

10) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

11) **struktura przestrzenna zespołu zieleni** – zespół następujących cech: układ dróg, alei, ścieżek, placów i kwater, kompozycja zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty i akcenty przestrzenne, ukształtowanie i topografia terenu;

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

13) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku:

a) typ zabudowy,

b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

14) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;

15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy;

16) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien i drzwi;

17) **ochrona historycznej stolarki okiennej i drzwiowej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania okien i drzwi;

18) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;

19) **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) **MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**

2) **KDG teren drogi głównej;**

3) **KDD teren drogi dojazdowej;**

4) **ZP teren zieleni urządzonej.**

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

2. Ustalone 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.

3. Cały obszar planu położony jest 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.

§ 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.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAKS. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAKS. 0,5	MIN. 0,2
6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAKS. 1	MIN. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (*** i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
8.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
9.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
10.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	MAKS. 32	MIN. 20
11.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m^2 pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
12.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 2
13.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
14.	kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 12	MIN. 5
15.	domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 3
16.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 5	MIN. 5
17.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 15	MIN. 2
18.	muzea	1000 m^2 pow. wystawienniczej	MAKS. 20	MIN. 8
19.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAKS. 4	MIN. 6
20.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAKS. 3	MIN. 3

21.	rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 3	MIN. 1
22.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 pow. użytkowej	MAKS. 4	MIN. 3

2. Dla funkcji niewymienionych 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÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc 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. Informacje:

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

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 08.1, gdzie:

1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
2) 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 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,88 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

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

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

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) usługi handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 250 m^2;

2) warsztaty pojazdów mechanicznych;

3) salony i myjnie samochodowe;

4) stacje obsługi samochodów;

5) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

6) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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 i 12;

2) wlot ciągu pieszego w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, łączący teren 02.1 ZP z rejonem skrzyżowania Alei Grunwaldzkiej z ulicą Pomorską (poza granicą planu);

3) fronty usługowe od strony terenu 06.1 KDD oraz od strony skrzyżowania Alei Grunwaldzkiej z ulicą Pomorską (poza granicą planu), jak na rysunku planu – wymóg lokalizacji usług w parterach budynków na minimum 75% długości elewacji;

4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d” zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy eksponowanymi elewacjami budynków a liniami rozgraniczającymi tereny 06.1 KDD i 08.1 KDG; ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren i miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) zakaz lokalizacji garaży w parterach; nie dotyczy niezbędnych wjazdów do garaży podziemnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

   a) obowiązujące: w części północnej elewacji budynku przy Alei Grunwaldzkiej 537 i po obrysie budynków przy Alei Grunwaldzkiej 533, 533a i 533b, jak na rysunku planu,

   b) nieprzekraczalne: w linii rozgraniczającej terenu 08.1 KDG, od strony skrzyżowania Alei Grunwaldzkiej z ulicą Pomorską (poza granicą planu), od strony terenu 02.1 ZP, wzdłuż linii podziału wewnętrznego wyznaczających obszary oznaczone literami „a”, „b” i „c” oraz w zachodniej części obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „d”, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

   a) „a”, „b” i „c”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 2,3, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 4,3,

   b) „d”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 1,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 1,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

   a) „a”: 28 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 50,5 m n.p.m.,

   b) „b” i „c”: 16 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 38,5 m n.p.m.,

   c) „d”: 10 m, przy czym dla budynku przy Alei Grunwaldzkiej 533: 12 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”:

   a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 450 m^2,

   b) dopuszcza się wysunięcie płyty balkonów/loggi względem elewacji budynku nie więcej niż 40 cm;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

   a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „d”: kąt nachylenia połaci dachowych równy lub większy niż kąt nachylenia połaci dachu budynków, o których mowa w ust. 10 pkt 5 i 6,

   b) dla pozostałego terenu: dowolny;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m^2/1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań;

10) zakaz realizacji balkonów, z wyjątkiem wschodnich i południowych elewacji w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”;

11) zakaz realizacji lukarn w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”;

12) poziom wejść do lokali usługowych zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m; nie dotyczy budynków, o których mowa w ust. 10 pkt 2, 5 i 6.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 06.1 KDD, od ulicy Pomorskiej (poza północną granicą planu) poprzez jeden zjazd w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu;

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

   a) samochodów osobowych:

      - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,

      - pozostałe funkcje: 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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; w części zachodniej obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „d" odwzorować w zagospodarowaniu terenu historyczny przebieg drogi dojazdowej do zabudowy dawnego Młyna V z zastosowaniem naturalnych materiałów;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków – zespół dawnej fabryki mydła przy Alei Grunwaldzkiej 535 i 537, obejmujący dom mieszkalny pracowników fabryki oraz budynek produkcyjno-mieszkalny, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2:

   a) ochronie podlegają:

      - kompozycja północnej elewacji budynku przy Alei Grunwaldzkiej 535,

      - kompozycja północnej, zachodniej i wschodniej elewacji budynku przy Alei Grunwaldzkiej 537,

      - rodzaj materiału elewacyjnego z użyciem pasów cegieł w dwóch kolorach,

      - historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej,

      - historyczny, autentyczny detal architektoniczny,

   b) dopuszcza się nadbudowę, przy czym w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c" dopuszcza się połączenie tych budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji nadbudowanych;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3;

4) teren objęty strefą ochrony stanowiska archeologicznego zespołu Młyna V, jak na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3;

5) obiekt o wartościach kulturowych – kamienica przy Alei Grunwaldzkiej 533, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 4; ochronie podlegają: bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego i pokrycia dachu, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, historyczny, autentyczny detal architektoniczny oraz gabaryty i rozplanowanie otworów okiennych i drzwiowych;

6) obiekty o wartościach kulturowych – budynki przy Alei Grunwaldzkiej 533a i 533b, jak na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku i rodzaj materiału elewacyjnego.

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 wegetacji w warunkach miejskich;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;

5) możliwość lokalizacji szpitali, domów pomocy i opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) w pierzei od strony Alei Grunwaldzkiej i ulicy Pomorskiej, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10, 11;

2) elewacje eksponowane od strony Alei Grunwaldzkiej oraz od strony terenów 02.1 ZP i 06.1 KDD, jak na rysunku planu, zawierające minimum 50% przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;

3) ustala się zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegła, drewno, dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze spieku i matowym wykończeniu, tynk (z wykluczeniem jaskrawych barw); dla nadbudowy, o której mowa w ust. 10 pkt 2 lit. b oraz zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a" dopuszcza się stosowanie współczesnych materiałów elewacyjnych;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych).

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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) zespół dawnej fabryki mydła przy Alei Grunwaldzkiej 535 i 537, obejmujący dom mieszkalny pracowników fabryki i budynek produkcyjno-mieszkalny, jak na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1576 (dawny nr 1139) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) 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;

4) kamienica przy Alei Grunwaldzkiej 533, jak na rysunku planu, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Grunwaldzkiej i ulicy Pomorskiej;

3) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się wprowadzenie ciągu pieszego wzdłuż zachodniej granicy terenu, na przedłużeniu chodnika w terenie 08.1 KDG;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO **02.1 ZP** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 3,71 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP teren zieleni urządzonej – zieleń publiczna ogólnodostępna:

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

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. 10-13;

2) ciąg pieszy, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, umożliwiający połączenie piesze pomiędzy ulicą Piastowską (poza granicą planu) a ciągiem pieszym w zalecanej lokalizacji, o którym mowa w pkt 4;

3) ciąg pieszo-rowerowy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 4,5 m, łączący ciągi pieszo-rowerowe w ulicy Pomorskiej (poza granicą planu);

4) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, wokół Stawu Młyńskiego, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą „a” z chodnikami w Alei Grunwaldzkiej i w terenie 07.2 KDD.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 06.1 KDD, od ulicy dojazdowej 07.2 KDD, od ulicy dojazdowej poza południowo-wschodnią granicą planu;

2) miejsca do parkowania:

a) samochodów osobowych: wyklucza się,

b) rowerów: dopuszcza się;

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, w tym planowaną kanalizację deszczową w korytarzu infrastruktury technicznej, jak na rysunku planu.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół willowo-ogrodowy przy Alei Grunwaldzkiej 529, obejmująca część założenia ogrodowego, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony i zagospodarowania:

   a) zachować historyczną strukturę przestrzenną zespołu zieleni,

   b) ogród należy zagospodarować w powiązaniu z pozostałą jego częścią (w terenie 03.2 MW-U) na podstawie całościowej koncepcji,

   c) odtworzyć różnorodność gatunkową roślin;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3;

4) teren objęty strefą ochrony stanowiska archeologicznego zespołu Młyna V, jak na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

   a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 70%,

   b) na pozostałym obszarze: 80%;

3) maksymalne zachowanie zadrzewień i wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;

4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

5) zachowanie odkrytego koryta Potoku Oliwskiego; dopuszcza się realizację przejść;

6) nieumocnione brzegi Potoku Oliwskiego i Stawu Młyńskiego zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 10, 11, 13;

2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania, w tym skupisk drzew, przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Staw Młyński oraz na zabudowę zlokalizowaną na terenie 01.1 MW-U;

3) ciąg widokowy wzdłuż południowej części ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4, jak na rysunku planu – zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd w kierunku Stawu Młyńskiego;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie wzdłuż ciągów, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 4; pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4, ust. 17 pkt 4 i 6;

3) zieleń: obowiązkowa, zgodnie z ust. 10 pkt 2, ust. 11 pkt 3, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4 i 6;

4) dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników niewymagające pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4 i 6;

5) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu:

   a) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania łącznie z terenem 06.1 KDD uwzględniającą powiązania piesze i rowerowe, rodzaje nawierzchni, zieleń i oświetlenie,

   b) wyklucza się funkcję siłowni zewnętrznych, placów zabaw i wybiegów dla psów;

6) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, wyklucza się funkcję siłowni zewnętrznych, placów zabaw i wybiegów dla psów;

7) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu, wymóg funkcji rekreacyjno-sportowych i/lub kulturowych dla wszystkich grup wiekowych z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4 i 6;

8) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”, jak na rysunku planu, ustala się strefę izolacyjną od obszaru kolejowego (poza granicami planu), z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4 i 6; wyklucza się funkcje rekreacyjno-sportowe.

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1102 (dawny nr 945) jako zespół willowo-ogrodowy przy Alei Grunwaldzkiej 529, obejmujący willę i założenie ogrodowe, jak na rysunku planu – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) 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;

4) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wschodnia część terenu położona w pasie sąsiadującym z obszarem kolejowym (poza granicami planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w południowej części terenu pomnik przyrody (nr rejestr. 829/4 - cis pospolity) – zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny o minimalnej szerokości 5 m do zbiornika retencyjnego (Staw Młyński) i cieku naturalnego (Potok Oliwski);

2) korytarz infrastruktury technicznej, jak na rysunku planu – zakaz nasadzeń zielenią wysoką;

3) utrzymanie funkcji istniejącego układu odwadniającego teren;

4) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

5) w terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Pomorskiej oraz linii kolejowej nr 9 i 202.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się wykorzystanie ciągów rowerowych lub pieszych jako pasa technicznego do obsługi urządzeń odwodnieniowych;

2) zaleca się zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem;

3) istniejący kanał sanitarny 0,6 m, jak na rysunku planu – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;

4) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje).

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO **03.2 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 03.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

1) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) warsztaty pojazdów mechanicznych;

2) salony i myjnie samochodowe;

3) stacje obsługi samochodów;

4) nadziemne wielopoziomowe magazyny.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: obowiązujące po obrysie budynków przy Alei Grunwaldzkiej 529 i 529a, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,3, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m, przy czym dla budynku przy Alei Grunwaldzkiej 529a: 8 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 07.2 KDD;

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

a) samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,

- pozostałe funkcje: 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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jako zespół willowo-ogrodowy przy Alei Grunwaldzkiej 529, obejmujący Willę Tannenheim i część założenia ogrodowego, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2:

a) Willa Tannenheim – ochronie podlegają: bryła budynku, gabaryty i rozplanowanie otworów okiennych, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczna stolarka okienna i drzwiowa, historyczny autentyczny detal architektoniczny,

b) ogród – zasady ochrony i zagospodarowania:

- zachować historyczną strukturę przestrzenną zespołu zieleni,

- zagospodarować w powiązaniu z pozostałą jego częścią (w terenie 02.1 ZP) na podstawie całościowej koncepcji,

- odtworzyć różnorodność gatunkową roślin;

3) obiekt o wartościach kulturowych – budynek obok Willi Tannenheim (dom ogrodnika) przy Alei Grunwaldzkiej 529a, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, historyczna forma detalu architektonicznego;

4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 4.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) grupy drzew do ochrony i drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni parkingów i ciągów pieszych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) ustala się zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegła, drewno, dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze spieku i matowym wykończeniu, tynk (z wykluczeniem jaskrawych barw);

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach zieleni).

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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 położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1102 (dawny nr 945) jako zespół willowo-ogrodowy przy Alei Grunwaldzkiej 529, obejmujący willę i założenie ogrodowe, jak na rysunku planu – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) budynek obok Willi Tannenheim, jak na rysunku planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) 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;

5) w północno-zachodniej i centralnej części terenu pomniki przyrody (nr rejestr. 829/2 - sosna rumelijska, nr rejestr. 829/1 - sosna koreańska, nr rejestr. 829/5 - żywotnik olbrzymi); zagospodarowanie strefy wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO **04.3 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 04.3.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) warsztaty pojazdów mechanicznych;

2) salony i myjnie samochodowe;

3) stacje obsługi samochodów;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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 i 12;

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy dojazdowej 07.2 KDD i ulicy Piastowskiej (poza granicą planu); nie dotyczy niezbędnych wjazdów do garaży podziemnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne po obrysie budynku przy ulicy Piastowskiej 11, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

4) nadziemna intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy: 1,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m, przy czym maksymalna wysokość do okapu: 9 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m^2/1 m^2 powierzchni 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 07.2 KDD, od ulicy Piastowskiej (poza granicą planu);

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

a) samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,

- pozostałe funkcje: 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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z 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) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów i ciągów pieszych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) ustala się zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegła, drewno, dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze spieku i matowym wykończeniu, tynk (z wykluczeniem jaskrawych barw);

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych).

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO **05.4 MW-U** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 05.4.

2. Powierzchnia terenu: 0,98 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

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

2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu hurtowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

1) warsztaty pojazdów mechanicznych;

2) salony i myjnie samochodowe;

3) stacje obsługi samochodów;

4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;

5) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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 i 12;

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulicy dojazdowej 07.2 KDD i ulicy Piastowskiej (poza granicą planu); nie dotyczy niezbędnych wjazdów do garaży podziemnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

   a) obowiązujące: po obrysie budynków przy ulicy Piastowskiej 3 i 5, jak na rysunku planu,

   b) nieprzekraczalne: w zachodniej i wschodniej części terenu, jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

   a) „a”: 40%,

   b) „b”: 55%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

   a) „a”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 1,6, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 2,0,

   b) „b”: nadziemna intensywność zabudowy minimalna 0, maksymalna 2,2, przy czym maksymalna intensywność zabudowy 3,3;

5) maksymalna wysokość zabudowy dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami, jak na rysunku planu:

a) „a”: 15 m,

b) „b”: 20 m;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: nie ustala się;

7) formy zabudowy: wolnostojąca;

8) kształt dachu: stromy:

a) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna,

b) minimalna odległość wycofania ściany frontowej lukarny względem ściany zewnętrznej (lica) budynku: 0,3 m;

9) dopuszcza się wyłącznie balkony w proporcjach i gabarytach nawiązujących do balkonów w budynkach, o których mowa w ust. 10 pkt 2;

10) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe dla szczególnych uwarunkowań o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,15 m^2/1 m^2 powierzchni 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 07.2 KDD, od ulicy Piastowskiej (poza wschodnią granicą planu), od ulicy Piastowskiej (poza południową granicą planu) poprzez istniejące zjazdy;

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

a) samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,

- pozostałe funkcje: 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) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; ochronie podlegają historyczne podziały na działki – uczytelnienie ich w zagospodarowaniu, jak na rysunku planu;

2) obiekty o wartościach kulturowych – domy przy ulicy Piastowskiej 3 i 5, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 2; ochronie podlega: bryła budynku, rozplanowanie otworów okiennych, rodzaj materiału elewacyjnego, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, historyczna forma detalu architektonicznego;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej wegetacji w warunkach miejskich;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu;

3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;

5) możliwość lokalizacji szpitali, domów pomocy i opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) w pierzei od strony Alei Grunwaldzkiej i południowego odcinka ulicy Piastowskiej (poza granicą planu), w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności doprowadzającej poziom hałasu do obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2) oś widokowa – w pasie terenu o szerokości minimum 5 m zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka z ulicy Piastowskiej na ogród zimowy Willi Tannenheim w terenie 03.2 MW-U, o której mowa w § 10 ust. 10 pkt 2 lit. a;

3) elewacje eksponowane od strony terenu 07.2 KDD, od Alei Grunwaldzkiej i ulicy Piastowskiej, jak na rysunku planu, zawierające minimum 50% przeszkleń w kondygnacji parteru;

4) ustala się zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami wysokiej jakości: cegła, drewno, dachówka ceramiczna o naturalnym kolorze spieku i matowym wykończeniu, tynk (z wykluczeniem jaskrawych barw);

5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach mieszkaniowo-usługowych).

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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) domy przy ulicy Piastowskiej 3 i 5, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) 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;

4) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Alei Grunwaldzkiej i południowego odcinka ulicy Piastowskiej (poza granicą planu);

2) teren położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejący kanał sanitarny 0,6 m jak na rysunku planu – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego oraz umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO **06.1 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 06.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **KDD teren drogi dojazdowej**.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 12,5 m, 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: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (08.1 KDG i poza zachodnią granicą planu).

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2;

3) teren objęty strefą ochrony stanowiska archeologicznego zespołu Młyna V, jak na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 14;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym planowaną kanalizację deszczową w korytarzu infrastruktury, jak na rysunku planu.

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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:

1) dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej;

2) ustala się spójne zagospodarowanie z obszarem wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 02.1 ZP, o którym mowa w § 9 ust. 13 pkt 5.

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

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO **07.2 KDD** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 07.2.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **KDD teren drogi dojazdowej**.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 30 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 Aleją Grunwaldzką (08.1 KDG i poza zachodnią granicą planu).

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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 minimalnej szerokości 2,0 m;

2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;

3) zieleń: dopuszcza się;

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO **08.1 KDG** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0278**

1. Numer terenu: 08.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,1 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **KDG teren drogi głównej** – fragment Alei Grunwaldzkiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 6 m, jak na rysunku planu;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2;

3) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego zespołu Młyna V, jak na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: zgodnie z ust. 14;

2) infrastruktura rowerowa: zgodnie z ust. 14;

3) zieleń: dopuszcza się;

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 pod nr 850 (dawny nr 730/719) 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: fragment Alei Grunwaldzkiej obejmuje chodnik, drogę rowerową oraz zieleń. Teren stanowi integralną część pasa drogowego Alei Grunwaldzkiej (poza zachodnią granicą planu) o przekroju dwie jezdnie, trzy pasy ruchu, z chodnikami o minimalnej szerokości 2,0 m i trasą rowerową w formie wydzielonej drogi rowerowej o minimalnej szerokości 2,0 m. Aleja Grunwaldzka powiązana jest z układam zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z ulicami Pomorską i Opacką (poza granicami planu) oraz poprzez skrzyżowanie z ulicą Piastowską (poza granicami planu).

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

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

1) część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej 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).

§ 17. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon V Młyna II w mieście Gdańsku, uchwała Nr XIX/319/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 154, poz. 3190 z dnia 23.11.2011 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

0 50 100 m

Skala: 1:1 000

0278

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia ..... 2026 r.

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH
- TEREN TRANSPORTU
- TEREN ZIELENI
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- SKWER, ZIELENIEC (PONIŻEJ 1HA)

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

- POMNIK PRZYRODY

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- PŁAT STRUKTURALNY
- CIĄG ŁĄCZĄCY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA ELEMENTÓW HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBSZAR DO OBJĘCIA OCHRONĄ ZE WZGLĘDU NA STAN ZACHOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZAKRES WIDOKU Z PUNKTU WIDOKOWEGO OGÓLNOMIEJSKIEGO
- CIĄG WIDOKOWY
- OŚ WIDOKOWA/KOMPOZYCYJNA

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

- OŚRODEK USŁUGOWY: OGÓLNOMIEJSKI I METROPOLITALNY
- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- DWORZEC KOLEJOWY
- DROGA GŁÓWNA G
- DROGA ZBIORCZA Z
- LINIA SKM, LINIA PKM
- LINIA KOLEJOWA
- TRASA TRAMWAJOWA
- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- GRANICA STREFY WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH B

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- ZBIORNIK RETENCYJNY
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD: WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY



RYSUNEK SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 STREFA 6

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 01.1 MW-U — OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
  - DWIE PIERWSZE CYFRY TO NUMER W RAMACH PLANU MIEJSCOWEGO,
  - KOLEJNE CYFRY (PO KROPCE) TO CIĄGŁA NUMERACJA W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA,
  - SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU
- MW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- a — LITERA IDENTYFIKUJĄCA OBSZAR WYZNACZONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- FRONT USŁUGOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- HISTORYCZNY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- ELEWACJA EKSPONOWANA
- CIĄG WIDOKOWY
- OŚ WIDOKOWA
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁAT STRUKTURALNY
- GRUPA DRZEW DO OCHRONY
- DRZEWO DO ZACHOWANIA
- CIĄG PIESZY
- CIĄG PIESZO-ROWEROWY W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- CIĄG PIESZY W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- WLOT CIĄGU PIESZEGO W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- ZJAZD W ZALECANEJ LOKALIZACJI

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- POMNIK PRZYRODY
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- KORYTARZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG
- ISTNIEJĄCY GRAWITACYJNY KANAŁ SANITARNY
- WODA NIE WYDZIELONA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

Rodzaj organu prowadzącego postępowanie lub wydającego warunki techniczne:	PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Numer sprawy:	PLP/2025/564
Data wpływu wniosku:	Wpis 2026/05/20
Data wydania mapy:	2025.05.26
Nazwa i adres osoby, która reprezentuje organ:	Przemysław Kuryn

W wyniku Pkt 85 KSAG/PM/2023
Skala: 1:500
Układ: 2000 (strefa PL-2000: strefa 6)
Podpis wydającego: wydano(PL-EVR/2027-BH
Działki: Przytarnia, Pomerania, Oliwa, Kokoszki-Wejhera

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ _____
(podpis osoby upoważnionej)

Projekt planu był wyłożony
do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
w dniach od 10 sierpnia do 8 września 2026 r.

Biuro Rozwoju Gdańska
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk
www.brg.gda.pl
GDAŃSK - 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON ULIC PIASTOWSKIEJ I POMORSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU — **0278**

RYSUNEK PLANU — SKALA 1:1000

FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
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. Dominika Woderko	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Jolanta Florczyk	
	mgr inż. arch. Marta Jedlikowska	
	mgr inż. Joanna Zielińska	
	mgr inż. Kinga Kazańska	
	mgr Marta Gurgul	
	mgr inż. Andrzej Napiórkowski	
	inż. Julia Raźniewska	

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.08.2026 r. do 8.09.2026 r.
W ustawowym terminie tj. do dnia 22.09.2026 r. do projektu planu wniesiono w ośmiu pismach 40 uwag:

1. **Osoby fizyczne**, pismo wpływ 11.09.2026 r. (RPW/7229/2026)

1.1. Składający uwagi wnoszą o rezygnację z zapisu w terenie 01.1 MW-U w obszarze „a" w zakresie dopuszczenia realizacji nowej zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy od strony działki ewidencyjnej nr 198/1 obręb nr 0014,

1.2. oraz o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy ww. działki na odległość nie mniejszą niż 5 m lub większą wynikającą z analizy przesłaniania i nasłonecznienia.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag 1.1 i 1.2: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie:
Ustalone w planie wskaźniki i parametry zabudowy mają na celu kształtowanie racjonalnego i spójnego ładu przestrzennego oraz efektywne wykorzystanie przestrzeni. W toku sporządzania projektu planu analizowano różne warianty parametrów i sposobu sytuowania nowej zabudowy na wszystkich nieruchomościach w terenie 01.1 MW-U. Pod uwagę brano m.in. zabytkową strukturę, obecny sposób użytkowania i wnioski właścicieli nieruchomości. Analizowano możliwości inwestycyjne w kilku scenariuszach, w tym zakładającym przekształcenie funkcjonalne całego terenu 01.1 MW-U kompleksowo w ramach jednej inwestycji. Przyjęty w projekcie planu zapis dopuszczający sytuowanie nowej zabudowy w obszarze „a" na granicy działki 198/1 lub w odległości 1,5 m od niej daje szerokie możliwości inwestycyjne w tym realizację zagospodarowania terenu dawnej zajezdni tramwajów konnych łącznie z działką nr 198/1 (co było podnoszone przez właścicieli w trakcie prac nad planem). Trzeba podkreślić, że zapis dotyczący sytuowania zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy niej nie stanowi samodzielnej podstawy do swobodnego zabudowania obszaru „a" i nie zwalnia przyszłego inwestora z bezwzględnego obowiązku spełnienia pozostałych, szczegółowych wymogów techniczno-budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego. Przyszła inwestycja podlegać będzie wszystkim ustaleniom planu oraz przepisom budowlanym obowiązującym w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.
Należy również zauważyć, że linie zabudowy przyjęte dla działki 198/1 po obrysie elewacji budynku przy Al. Grunwaldzkiej 533a (zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi, postanowienie nr ZN.5150.219.3.2023 z dnia 2.04.2025 r.) nie wykluczają możliwości przekształceń funkcjonalnych i inwestycyjnych w obrębie tej nieruchomości z uwzględnieniem obowiązujących wymogów ochrony konserwatorskiej co również będzie miało wpływ na lokalizację nowej zabudowy w terenie 01.1 MW-U.
Przesunięcie linii zabudowy na podstawie analizy przesłaniania i nasłonecznienia, o czym mowa w uwadze, nie jest możliwe ze względu na rangę i znaczenie dokumentu, jakim jest plan miejscowy. Takie analizy mogą być przeprowadzone przez inwestora dopiero na etapie opracowania projektu architektoniczno-budowlanego, w którym zostaną określone bryła budynku oraz dokładne miejsce jej lokalizacji.
Kwestie ochrony sąsiednich nieruchomości przed nadmiernym przesłanianiem oraz zapewnienia wymaganego czasu nasłonecznienia (zgodnie z § 13, § 57 i § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) podlegają obowiązkowej, restrykcyjnej weryfikacji przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja obiektu w sposób naruszający te normy nie będzie prawnie możliwa.

Nie ma zatem podstawy w planie miejscowym do jednoznacznego wskazania przebiegu linii zabudowy w oparciu o wskazane powyżej analizy. Dodatkowo proponowane przesunięcie linii zabudowy istotnie ograniczy możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu przy jednoczesnym obowiązku spełnienia przepisów odrębnych.
W świetle powyższych wyjaśnień nie stwierdzono podstaw do uwzględnienia uwag wprowadzających kolejne ograniczenia w sytuowaniu zabudowy.

1.3. Składający uwagę wnoszą o ustalenie, że wskazana linia zabudowy ma obejmować wszystkie nadziemne części nowego budynku, w tym balkony, loggie, galerie i tarasy.

1.4. Składający uwagę wnioskują o wyłączenie możliwości lokalizacji balkonów, loggii i tarasów na południowej elewacji nowej zabudowy w obszarze „a" skierowanej w stronę istniejącego budynku mieszkalnego w obszarze „d".

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag 1.3 i 1.4: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie:
Przyjęta w projekcie planu definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy wyjaśnia, że „linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej". W ustaleniach szczegółowych dla terenu 01.1 MW-U w § 8 ust 7 pkt 6 lit b) w obszarze „a" wprowadzono ograniczenie wysunięcia poza lico elewacji budynku balkonów i loggii - nie więcej niż 40 cm, a w pkt 10 zakaz realizacji balkonów, z wyjątkiem wschodniej i południowej elewacji w obszarze „a".
Powyższe ustalenia zostały wprowadzone, aby zminimalizować zarówno wpływ uwarunkowań zewnętrznych na nowy budynek, jak i oddziaływanie tego obiektu na obszary sąsiadujące. W szczególności dotyczy to uciążliwości akustycznych od strony północnej i zachodniej, oddziaływania na istniejący budynek mieszkalny od strony południowej oraz zabytkowego charakteru tego rejonu. Powyższe ograniczenie możliwości sytuowania oraz wysunięcia balkonów i loggii pozwala zmniejszyć ww. wzajemne oddziaływanie nowej i istniejącej zabudowy, bez całkowitego wyłączenia możliwości stosowania elementów architektonicznych właściwych dla funkcji mieszkaniowej, tj. balkonów, loggii i tarasów. Ich lokalizacja od strony południowej ma znaczenie dla standardu i sposobu użytkowania mieszkań. Niezależnie od powyższego, mimo ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki ewidencyjnej, elementy architektoniczne budynku (realizowanego na obszarze zajezdni) w tym np. balkony, muszą pozostać w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada odpowiedni tytuł prawny.
Jednocześnie przedmiotowy teren znajduje się w szczególnych uwarunkowaniach przestrzennych i konserwatorskich, związanych z zagospodarowaniem terenu dawnej zajezdni tramwajów konnych. Realizacja nowej zabudowy w istniejącej, historycznej strukturze wymaga pogodzenia ochrony wartości zabytkowych, relacji z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz możliwości racjonalnego wykorzystania nieruchomości.
Przyjęte rozwiązania zostały zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach uzgodnienia projektu planu. Nie ma zatem podstaw do wprowadzania na poziomie planu miejscowego dalej idącego ograniczenia w postaci całkowitego zakazu balkonów, loggii i tarasów na elewacji południowej.
Na etapie realizacyjnym projekt architektoniczno-budowlany do pozwolenia na budowę, w którym odpowiednio zaprojektowane (z uwzględnieniem przepisów obowiązujących) elementy i detale elewacyjne jak balkony, loggie, galerie i tarasy będzie wymagał uzyskania uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
W konsekwencji przyjęte w projekcie planu rozwiązania uznano za wystarczające dla ochrony istniejącej zabudowy i właściwego kształtowania nowej zabudowy, a wprowadzenie postulowanych w uwadze dodatkowych ograniczeń byłoby nieuzasadnione. Z tego względu uwagi w pkt 1.3 i 1.4 nie uwzględnia się.

1.5. Składający uwagę wnioskują o przeprowadzenie analizy przesłaniania, naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia mieszkań w budynku przy Al. Grunwaldzkiej 533a, z uwzględnieniem maksymalnej wysokości, powierzchni rzutu i kubatury dopuszczonej w obszarze „a".

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

Uzasadnienie:
Analizy przesłaniania, naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia nie są możliwe na etapie sporządzania planu miejscowego ze względu na charakter i zakres jego ustaleń. Ocena w tym zakresie wymaga określenia konkretnej bryły budynku (jej usytuowania i parametrów) oraz jego relacji z istniejącym zagospodarowaniem, które są określane po uchwaleniu planu na etapie realizacyjnym – tworzenia projektu architektoniczno-budowlanego.
W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia postulatu przeprowadzenia w ramach procedury sporządzania planu miejscowego analizy przesłaniania, naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia mieszkań.

2. Osoby fizyczne, pismo wpływ 17.09.2026 r. (RPW/7270/2026)

2.1. Składający uwagę wnoszą o zmianę lokalizacji wlotu ciągu pieszego we wschodniej części terenu 01.1 MW-U poprzez odsunięcie go od północnej elewacji budynku przy Al. Grunwaldzkiej 533a.

2.2. Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie ustalenia, aby ciąg był realizowany poza działką 198/1 obręb nr 0014 w odległości co najmniej 5 m od północnej elewacji ww. budynku, w której znajdują się okna mieszkań.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag 2.1 i 2.2: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie:
W projekcie planu na obszarze dawnej zajezdni tramwajów konnych (teren 01.1 MW-U) przewidziano realizację ciągu pieszego, który ma zapewnić powiązanie terenu parkowego 02.1 ZP z rejonem skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ul. Pomorską. Na rysunku planu wskazano wlot tego ciągu – na południowo-wschodniej granicy obszaru „a". Wskazana lokalizacja wlotu ma charakter zalecany, co nie przesądza o jego dokładnym usytuowaniu. Lokalizacja ta oraz przebieg samego ciągu zostaną uszczegółowione na etapie realizacji inwestycji.

2.3. Składający uwagę wnoszą o zapewnienie pomiędzy wskazaną elewacją a ciągiem pieszym strefy oddzielającej ruch ogólnodostępny od mieszkań, zagospodarowanej zielenią, bez przeznaczania jej na publiczne miejsce wypoczynku i gromadzenia się użytkowników ciągu, z uwzględnieniem dostępu światła do mieszkań oraz możliwości obsługi i utrzymania budynku.

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

Uzasadnienie:
Budynek mieszkalny przy Al. Grunwaldzkiej 533a znajduje się na wydzielonej działce nr 198/1, będącej własnością prywatną. Projekt planu poprzez ustalenie dotyczące powiązania pieszego w obszarze „a" nie ingeruje w zagospodarowanie tej działki ani nie ogranicza możliwości obsługi i utrzymania znajdującego się na niej budynku.
Wskazany na rysunku projektu planu wlot ciągu pieszego określa wymagane powiązanie piesze, nie przesądzając jego szczegółowego przebiegu ani sposobu urządzenia terenu. Rozwiązania te będą odpowiednio kształtowane na etapie realizacji zagospodarowania po uchwaleniu planu.
Postulowana w uwadze strefa oddzielająca ciąg pieszy od elewacji budynku przy Al. Grunwaldzkiej 533a musiałaby natomiast zostać zlokalizowana poza działką wspólnoty, na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej własność prywatną. Nie ma uzasadnienia dla wprowadzania w planie obowiązku urządzenia na tej nieruchomości wydzielonej strefy zieleni służącej wyłącznie ochronie komfortu użytkowników sąsiedniego budynku ani dla ograniczania sposobu korzystania z tej części nieruchomości poprzez zakaz lokalizacji miejsc wypoczynku lub gromadzenia się użytkowników ciągu.
Jednocześnie ustalenia projektu planu nie wykluczają takiego ukształtowania ciągu pieszego i zagospodarowania jego otoczenia, w tym zastosowania zieleni, które ograniczy potencjalne uciążliwości dla mieszkańców budynku. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie nie wymagają jednak doprecyzowania w planie miejscowym.
W związku z powyższym brak jest podstaw do wprowadzenia postulowanej w uwadze strefy oddzielającej oraz szczegółowych ograniczeń dotyczących sposobu jej użytkowania.

2.4. Składający uwagę wnoszą o odpowiednie skoordynowanie ustaleń tekstowych i rysunku planu w celu zapewnienia, że możliwość korekty zalecanej lokalizacji wlotu ciągu pieszego nie będzie skutkowała pominięciem powyższych zabezpieczeń.

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. Część tekstowa i część graficzna projektu planu są spójne i zawierają elementy wymagane ustawą i rozporządzeniem, a przyjęte ustalenia są możliwe do realizacji.

3. Idea Invest Sp. z o. o. s.k.a. pismo wpływ 18.09.2026 r. (RPW/7281/2026)

3.1. Składający uwagę wnioskuje o zmianę maksymalnej powierzchni rzutu nadziemnej części budynku z 450 m^2 (§ 8 ust. 7 pkt 6 lit. a) na 600 m^2, która była ustalona w pierwszej wersji projektu MPZP z dnia 10.12.2024 r. Spółka uzyskała w powyższej sprawie opinię PWKZ w piśmie z dnia 22.04.2024 r., którą PWKZ podtrzymał w piśmie z dnia 06.03.2025 r.

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

Uzasadnienie:
W toku sporządzania projektu planu analizowano różne warianty parametrów i sposobu sytuowania nowej zabudowy na wszystkich nieruchomościach w terenie 01.1 MW-U. Pod uwagę brano m.in. zabytkową strukturę, obecny sposób użytkowania i wnioski właścicieli nieruchomości, w tym wspomnianą w uwadze opinię PWKZ określającą warunki inwestowania na terenie dawnej zajezdni. Opracowano kilka wariantów zabudowy dla terenu 01.1 MW-U, które skonsultowano z PWKZ i poddano dyskusji na posiedzeniach Komisji Zagospodarowania Przestrzennego (KZP), podczas których PWKZ, mieszkańcy i radni Dzielnicy Oliwa oraz Biuro Architekta Miasta mogli przedstawić swoje stanowisko. Ostatecznie w toku długotrwałych dyskusji na KZP (w dniu 29.10.2025 r.) przyjęto wariant zabudowy, który był najbardziej korzystny dla ochrony walorów struktury zabytkowej – proponujący wycofanie nowej zabudowy dopuszczonej w obszarze „a" w głąb działki. Ostatecznie projekt planu uwzględniający powyższe zalecenia oraz warunki konserwatorskie, w tym maksymalną powierzchnię rzutu nadziemnej części budynku 450 m^2 został przekazany (po raz trzeci) do ponownego uzgodnienia PWKZ w dniu 23 stycznia 2026 r. i uzyskał jego uzgodnienie. Wskazane w uwadze opinie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczyły wcześniejszych wersji projektu planu, które w toku procedury podlegały dalszym zmianom i uzgodnieniom. W świetle powyższych wyjaśnień uwaga nie może zostać uwzględniona, ponieważ pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego jest wiążące.

3.2. Składający uwagę wnioskuje o wyznaczenie w terenie 01.1 MW-U podziału wewnętrznego „a" w linii elewacji budynku Zajezdni (od strony ul. Pomorskiej i stworzenie pierzei. Przywołując pozytywną opinię PWKZ z dnia 06.03.2025 r., w której PWKZ wskazał, że „usytuowanie dominanty w linii elewacji budynku zajezdni jest zasadne". Ponadto wyjaśnił, iż wycofanie dominanty z linii zabudowy narusza dobrze skomponowany układ relacji pomiędzy zabytkiem, a jego nadbudową, przesuwając ciężar optycznie doprowadza do zachwiania czystego architektonicznie i urbanistycznie rozwiązania".

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 3.1 z pisma nr 3 oraz uwagi 5.4 z pisma nr 5.
Należy również dodać, że odsunięcie obszaru „a" ma na celu zachowanie odpowiedniego dystansu nowej, wyższej zabudowy, która ma się tu znaleźć, od historycznego budynku (produkcyjno-mieszkalnego) zajezdni oraz ochronę jego ekspozycji, w szczególności widoku na wschodnią szczytową elewację budynku przy Al. Grunwaldzkiej 537 od strony terenu 02.1 ZP. Rozwiązanie to należy rozpatrywać łącznie z ustaleniem linii zabudowy po obrysie istniejących elewacji, które ograniczają w tych miejscach możliwość rozbudowy historycznego budynku i pozwalają zachować jego czytelną formę i wystrój elewacji (których opisy zawarte są w kartach ewidencyjnych wpisu do rejestru zabytków pod nr 1576 (dawny nr 1139). Wyznaczony liniami podziału wewnętrznego obszar „a" oraz linie zabudowy zapewniają zachowanie niezabudowanej przestrzeni wewnątrz zespołu zajezdni oraz otwarć widokowych z rejonu skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ul. Pomorską. Wprowadzenie zatem postulowanego przesunięcia linii podziału wewnętrznego obszaru „a" i umożliwienie realizacji pierzei w linii elewacji budynku zajezdni nie jest zasadne co zostało potwierdzone uzgodnieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.3. Składający uwagę wnosi o dopuszczenie połączenia budynków zajezdni (zlokalizowanych w strefie wydzielenia wewnętrznego „b") poprzez możliwość wykonania łącznika dla istniejących budynków zajezdni oraz części nadbudowanej pozostawiając przejście bramne na dziedziniec.

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

Uzasadnienie:
Założeniem projektu planu jest zapewnienie jak najmniejszej ingerencji w relacje przestrzenne między historycznymi budynkami wpisanymi do rejestru zabytków (pod nr 1576 (dawny nr 1139) jako zespół dawnej fabryki mydła przy Alei Grunwaldzkiej 535 i 537 (obejmujący dom mieszkalny pracowników fabryki i budynek produkcyjno-mieszkalny) a przyszłą współczesną zabudową. Dlatego w projekcie planu nowoczesne formy zabudowy i użycie współczesnych materiałów elewacyjnych dopuszczono w obszarze „a", w obszarze „b" w formie nadbudowy historycznych budynków oraz łącznika wyznaczonego liniami zabudowy (w północno-wschodnim fragmencie) a także w obszarze „c" w formie nadwieszonego łącznika. Celem ustalenia nadwieszonego łącznika w obszarze „c" było zachowanie istniejącego otwarcia widokowego z rejonu skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ul. Pomorską oraz stworzenie powiązania pieszego z tego rejonu (przebiegającego przez obszar „c") z terenami zieleni wokół Stawu Młyńskiego. Projekt planu zawierający powyższe ustalenia, uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.4. Składający uwagę wnioskuje o zmianę obowiązującej linii zabudowy dla budynku przy Al. Grunwaldzkiej 533a na linię nieprzekraczalną z 1. wersji projektu planu, argumentując taką zmianę koniecznością spełnienia wymogów przesłaniania i zacieniania zarówno na terenie należącym do Spółki, jak i na sąsiedniej działce.

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

Uzasadnienie:
Ustalenie obowiązującej linii zabudowy po obrysie istniejących budynków przy Al. Grunwaldzkiej 533a i 533b wynika z konieczności zachowania ich istniejącej formy i gabarytów oraz stanowi element ochrony wartości historycznych i kompozycyjnych zespołu zabudowy, było to warunkiem uzgodnienia projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – postanowienie nr ZN.5150.219.3.2023 z dnia 2.04.2025 r. Po uchwaleniu planu niezależnie od jego ustaleń na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę konieczne będzie wykazanie spełnienia wymagań dotyczących przesłaniania i nasłonecznienia wynikających z przepisów odrębnych.

4. Osoba fizyczna, pismo wpływ 21.09.2026 r. (RPW/7293/2026)

4.1. Składający uwagę wnosi o ponowne przeanalizowanie zasadności dopuszczenia zabudowy o wysokości do 28 m (w terenie 01.1 MW-U) oraz rozważenie obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy, z uwzględnieniem charakteru i skali istniejącej zabudowy Oliwy.

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

Uzasadnienie:
Obszar planu położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 850 (dawny nr 730/719) jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego tzn. podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W trakcie sporządzania planu miejscowego były wykonywane liczne analizy, których wyniki stanowiły podstawę ustalonych w planie zasad zagospodarowania i zabudowy. Analizy te uwzględniały w szczególności: istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości, wpływ na krajobraz oraz sytuację planistyczną – zarówno w obszarze jak i w otoczeniu planu, a ich wynikiem jest projekt planu miejscowego, który został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W toku procedury poszukiwano możliwie najlepszych rozwiązań dla przestrzeni dawnej zajezdni tramwajów konnych (w terenie 01.1 MW-U), które umożliwiałyby w wyważony sposób wkomponowanie nowej zabudowy w zabytkową strukturę. Przyjęte w planie parametry określają ramy inwestycyjne, których na etapie realizacji inwestycji nie będzie można przekroczyć. Na etapie projektowo-inwestycyjnym istotne dla obszaru zajezdni będą konkretne rozwiązania przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym jak np. wysokość zabudowy, forma architektoniczna oraz zakres ochrony i sposób ekspozycji zabytkowej struktury, a także jakość materiałów elewacyjnych i wykończeniowych. Należy również wspomnieć,

że w trakcie procedury uzyskania pozwolenia na budowę niezbędna będzie akceptacja proponowanych przez inwestora rozwiązań projektowych w formie uzgodnienia projektu architektoniczno-budowlanego przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Osoba fizyczna, pismo wpływ 22.09.2026 r. (RPW/7308/2026)

5.1. Składający uwagę wnosi o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 01.1 MW-U, zgodnie z postulatami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku. Zarzuca ignorowanie oceny RDOŚ dotyczącej klina/osi napowietrzającego i mikroklimatu.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4.
Zakres ochrony historycznej zgodnie z art. 20 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami leżą w gestii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a nie RDOŚ. Tym samym brak jest podstaw do uznania opinii RDOŚ w tym zakresie.
W odniesieniu do wskazywanej osi/klina napowietrzającego i mikroklimatu należy wskazać, iż obecnie obszar objęty projektem planu nie znajduje się w obszarze przekroczeń średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10, znajduje się jednak w obszarze przekroczeń średniorocznego poziomu docelowego B(a)P. Wynika to głownie z emisji źródeł zanieczyszczeń poza granicami projektu: emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z ruchem samochodów (poza granicami planu – Aleja Grunwaldzka i ulice Pomorska i Piastowska) oraz indywidualne źródła ciepła zabudowy usługowej i mieszkaniowej (poza granicami planu). Natomiast warunki przewietrzania w granicach projektu planu związane są z przebiegiem doliny Potoku Oliwskiego, który stanowi klin napowietrzający zgodny z kierunkami wiatrów znad morza. W projekcie planu dolina potoku została zachowana jako teren zieleni bez możliwości zabudowy – w niezmienionej formie względem dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

5.2. Składający uwagę wnosi o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu oraz wprowadzenie nakazu stosowania nawierzchni przepuszczalnych i retencji terenowej.

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

Uzasadnienie:
Projekt planu wprowadza ograniczone możliwości ingerencji w obecną strukturę i sposób zagospodarowania. Przeważającą część obszaru planu zajmuje teren zieleni urządzonej 02.1 ZP, w którym udział powierzchni biologicznie czynnej jest bardzo wysoki, tj. 70-80%. Dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych wskazanych w terenie ustalono stosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do ich utwardzenia. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej udział powierzchni biologicznie czynnej został określony na podstawie planu obowiązującego, istniejącego zagospodarowania (w tym sąsiedztwa) a także uwarunkowań wynikających ze sposobu wykorzystania tych terenów i ich własności. Należy zauważyć, że współczynnik ten na ww. terenach jest odpowiednio wysoki: 01.1 MW-U - 30%, 03.2 MW-U – 50%, 04.3 MW-U – 30%, 05.4 MW - 30%). Takie ustalenia są zgodne z wytycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (cz. IV pkt 18), gdzie mówi się o wskaźniku rzędu 20-30% dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych.
Jednak trzeba zauważyć, że realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami projektu planu może w niewielkim stopniu wpłynąć na wzrost dynamiki spływu, zatem na tych terenach ustalono obowiązek realizacji części powierzchni biologicznie czynnej w sposób pełniący funkcję retencji, z utrzymaniem naturalnej filtracji wód opadowych do gruntu. Jednocześnie ustalono zasady odprowadzania wód opadowych poprzez ich zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do układu odwadniającego.
Ponadto w samej definicji powierzchni biologicznie czynnej, zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że jest to teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.
W związku z powyższym nie stwierdza się przesłanek do uwzględnienia wnoszonych w uwadze postulatów o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu oraz wprowadzenie nakazu stosowania nawierzchni przepuszczalnych i retencji terenowej.

5.3. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie w ustaleniach planu obowiązku przeprowadzania inwentaryzacji przyrodniczych przed realizacją prac inwestycyjnych i ziemnych. Zarzuca brak zabezpieczenia ochrony gatunkowej i ich siedlisk oraz niedostateczne wdrożenie nakazów wynikających z opinii RDOŚ w zakresie ochrony bioróżnorodności.

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

Uzasadnienie:
Plan miejscowy nie może powtarzać przepisów prawa ani ich treści. RDOŚ w swojej opinii odniósł się do obowiązujących przepisów prawa, których zapisy (jak sam wskazał) będą miały zastosowanie na etapie realizacji ustaleń projektu planu. Natomiast w ramach prac nad planem wykonano inwentaryzację stanu drzewostanu. Te dane posłużyły do opracowania ekofizjografii (w 2024 roku), w której wnioskowano m. in. o: zachowanie grupy drzew i pojedynczych okazów drzew, wskazanie pomników przyrody oraz przeznaczenie pod zieleń urządzoną (ZP) terenu parku wraz z integralnymi przylegającymi terenami zieleni. Wnioski te w projekcie planu zostały spełnione. Dla ochrony i zachowania wysokiej wartości przyrodniczej, stare okazałe drzewa (9 sztuk), mające znaczenie ekologiczne i krajobrazowe, zlokalizowane na terenach mieszkaniowo-usługowych 01.1 MW-U, 03.2 MW-U, 05.4 MW-U, zostały objęte ochroną planistyczną jako drzewa do zachowania z jednoczesnym wykluczeniem możliwości zmiany zagospodarowania wokół tych drzew, która może zagrażać ich naturalnej wegetacji. Ponadto na terenie 03.2 MW-U zostały wskazane dwie grupy drzew do ochrony. Wskazano również cztery pomniki przyrody, których ochronę regulują odrębne przepisy. Teren 02.1 ZP zieleni urządzonej z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70-80% stanowi formę powierzchniowej ochrony zieleni i wód. W związku z powyższym zapisy wprowadzone w projekcie planu pozwalają na optymalną ochronę istniejącego zadrzewienia.

5.4. Składający uwagę wnosi o usunięcie możliwości nadbudowy zabytkowych budynków dawnej Zajezdni Tramwajów Konnych (teren 01.1 MW-U) oraz wprowadzenie nakazu zachowania ich dotychczasowych gabarytów i pierwotnej bryły. Zarzuca sprzeczność ustaleń planu z decyzją o wpisie do rejestru.

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

Uzasadnienie:
Projekt planu uwzględnia położenie obszaru w granicach historycznego układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, wpisanego do rejestru zabytków (pod nr 850 - dawny nr 730/719) i zespoły zabytkowe (nr zespół dawnej fabryki mydła przy Alei Grunwaldzkiej 535 i 537, obejmujący dom mieszkalny pracowników fabryki i budynek produkcyjno-mieszkalny, kamienica przy Alei Grunwaldzkiej 533 ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków) oraz obejmuje ochroną konserwatorską wskazane obiekty przy Al. Grunwaldzkiej 533a i 533b (zgodnie z postanowieniem PKWZ nr ZN.5150.219.3.2023 z dnia 2.04.2025 r.).
Ustalenia dotyczące obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych w całym projekcie planu zostały określone z uwzględnieniem ich wartości historycznych, przy czym zakres możliwych przekształceń został poddany uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dla poszczególnych obiektów określono elementy podlegające ochronie, w tym bryłę, gabaryty, kompozycję elewacji, materiały oraz historyczny detal architektoniczny, stosownie do ich wartości i statusu ochrony.
Dla budynków zespołu dawnej fabryki mydła przy Alei Grunwaldzkiej 535 i 537, obejmujących dom mieszkalny pracowników fabryki oraz budynek produkcyjno-mieszkalny poza ochroną wynikającą z wpisu do rejestru zabytków, w projekcie planu ustalono ochronę m.in. kompozycji północnej elewacji budynku przy Alei Grunwaldzkiej 535 oraz kompozycji północnej, zachodniej i wschodniej elewacji budynku przy Alei Grunwaldzkiej 537, rodzaju materiału elewacyjnego z użyciem pasów cegieł w dwóch kolorach, historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz historycznego, autentycznego detalu architektonicznego. Dopuszczenie planem ram inwestycyjnych nie przesądza o ostatecznej formie architektonicznej obiektów, ponieważ dopiero w następnym etapie inwestor musi uzyskać indywidualne uzgodnienie projektu budowlanego z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, organem, który ocenia zgodność projektowanego zagospodarowania i nowej zabudowy z decyzją wpisu do rejestru.
Wprowadzenie postulowanego w uwadze bezwzględnego zakazu nadbudowy oraz nakazu zachowania dotychczasowych gabarytów i pierwotnej bryły wszystkich wskazanych budynków byłoby sprzeczne

z celem podjęcia prac nad zmianą obowiązującego planu miejscowego. Dopuszczony planem kierunek przekształceń został uzgodniony z PWKZ i będzie podlegał ścisłej kontroli konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5.5. Składający uwagę wnosi o usunięcie możliwości realizacji dominanty wysokościowej do 28 m oraz ograniczenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy na obszarze planu do 12 m. Zarzuca ignorowanie zaleceń RDOŚ i ekspertów w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego Oliwy.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4 oraz rozpatrzeniu uwagi 5.1 z pisma nr 5.

5.6. Składający uwagę podnosi, iż dogęszczanie zabudowy dopuszczone w projekcie planu spowoduje uciążliwości akustyczne, wzrost zanieczyszczenia i obciążenie układu komunikacyjnego. Będzie ono generować przekroczenia norm hałasowych i wzrost zanieczyszczenia powietrza dla nowych i obecnych mieszkańców.

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

Uzasadnienie:
Samo dopuszczenie nowej zabudowy nie przesądza o wystąpieniu przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu ani o pogorszeniu warunków aerosanitarnych w stopniu wskazanym w uwadze. Wpływ konkretnej inwestycji na środowisko, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, podlega ocenie na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, które nie wniosły żadnych uwag w zakresie uciążliwości zdrowotnych.
W ramach prac nad projektem planu miejscowego przeprowadzane zostały analizy obciążenia ruchem oraz oddziaływania planowanych inwestycji na funkcjonowanie sieci drogowej, w zakresie odpowiadającym ustaleniom i skali opracowania planu. Prognozy wykonywane są na "stan wypełnienia struktur", co w kontekście modelowania oznacza, że docelowe założenia funkcjonalno-przestrzenne są w pełni zrealizowane. W modelu transportowym uwzględniane są docelowe założenia rozwoju systemu transportowego miasta, wynikające z przyjętych dokumentów strategicznych i planistycznych, w tym m.in. takie elementy jak: tunel pod Pachołkiem, tzw. Nowa Spacerowa oraz Droga Czerwona. Przewidywany potencjał inwestycyjny wynikający z procedowanego projektu MPZP nie będzie miał istotnego wpływu na pogorszenie warunków ruchu w analizowanym obszarze. Wyniki analizy, uwzględniające rozwój sieci transportowej miasta Gdańska oraz porównanie „stanu wypełnienia struktur" (2055 r.) ze stanem istniejącym (2026 r.), wskazują na poprawę warunków ruchu na przyległym układzie drogowo-ulicznym. Powoduje to spadek natężenia ruchu obserwowany na odcinkach ulicy Pomorskiej oraz ulicy Piastowskiej, które zapewniają połączenie z dzielnicą Przymorze. Ponadto, identyfikuje się poprawę warunków ruchu w ciągu Alei Grunwaldzkiej. Prognozowana poprawa warunków ruchu będzie występować zarówno w porannym, jak i popołudniowym okresie szczytowym, w odniesieniu do typowego dnia roboczego, w całym analizowanym układzie drogowo-ulicznym. Projekt planu uwzględnia także istniejące uwarunkowania akustyczne obszaru. W terenie 01.1 MW-U wskazano występowanie wysokich poziomów hałasu od Alei Grunwaldzkiej i ulicy Pomorskiej, a dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pierzejach od strony tych ulic ustalono obowiązek zastosowania elewacji o podwyższonej izolacyjności, zapewniającej dotrzymanie obowiązujących norm dla tego typu pomieszczeń. Ustalenia projektu planu określają również dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku właściwe dla strefy śródmiejskiej. Wymagania dotyczące ochrony akustycznej będą ponadto musiały zostać spełnione na etapie realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Natomiast realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób znaczący na zmianę tła akustycznego i aerosanitarnego w rejonie projektu planu, bowiem w dalszym ciągu istotnymi źródłami hałasu i zanieczyszczeń będzie ruch samochodów na Alei Grunwaldzkiej i ulicy Pomorskiej (poza granicami planu). Prognozuje się, że wzrost ruchu samochodowego związanego z dojazdami do planowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej będzie znikomy w porównaniu do natężenia ruchu samochodów na Alei Grunwaldzkiej i ulicy Pomorskiej. Ponadto, na etapie przygotowania procesu inwestycyjnego, zgodnie z obowiązkami określonymi w art. 16 ustawy o drogach publicznych, wykonuje się analizę wpływu inwestycji niedrogowej na istniejący układ komunikacyjny. Jej celem jest ocena oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na funkcjonowanie istniejącego układu drogowego oraz ustalenie czy realizacja inwestycji będzie wiązała się z koniecznością budowy lub przebudowy infrastruktury

drogowej. Wyniki analizy stanowią podstawę do określenia zakresu niezbędnych inwestycji drogowych. Szczegółowe warunki ich realizacji, w tym harmonogram oraz zasady finansowania, określane są w umowie zawartej pomiędzy inwestorem a zarządcą drogi, tj. Gdańskim Zarządem Dróg.

5.7. Składający uwagę kwestionuje opieranie założeń komunikacyjnych na hipotetycznych i niepewnych inwestycjach takich jak tunel pod Pachołkiem. Uniknięcie wykonania wiążących realnych analiz obciążenia układu drogowego narusza zdaniem składającego uwagę zasady rzetelności planistycznej.

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

Uzasadnienie:
Biuro Rozwoju Gdańska wykonuje prognozy natężenia ruchu na podstawowym układzie transportowym miasta na etapie prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o transportowy model symulacyjny miasta Gdańska – zgodnie z Zarządzeniem Nr 1740/12 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 8 listopada 2012 roku w sprawie transportowego modelu symulacyjnego miasta Gdańska. Celem jest sprawdzenie wpływu założeń planistycznych projektu planu na funkcjonowanie docelowego układu transportowego. Prognozy wykonywane są na tzw. "stan wypełnienia struktur", który w kontekście modelowania oznacza etap, w którym docelowe założenia funkcjonalno-przestrzenne są w pełni zrealizowane zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Gdańsk 2030 Plus (2022 r.) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (2018 r). W modelu transportowym uwzględniane są docelowe założenia rozwoju systemu transportowego miasta, wynikające z przyjętych dokumentów strategicznych i planistycznych, w tym m.in. takie elementy jak: tunel pod Pachołkiem, tzw. Nowa Spacerowa oraz Droga Czerwona. Uwzględnienie tych ulic w modelu wynika z przyjętego horyzontu analiz i służy ocenie funkcjonowania układu transportowego w docelowych warunkach jego rozwoju. Szczegółowa ocena wpływu konkretnego zamierzenia inwestycyjnego na istniejący układ drogowy jest przeprowadzana na etapie przygotowania i realizacji inwestycji. Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych obowiązek wykonania niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej spoczywać będzie na inwestorze inwestycji niedrogowej, jeżeli analizy wykażą taką konieczność.

6. Zarząd Dzielnicy Oliwa, pismo wpływ 22.09.2026 r. (RPW/7324/2026)

6.1. Składający uwagę wnioskuje o zakaz nadbudowy, rozbudowy historycznych budynków współtworzących zajezdnię tramwajów konnych (w terenie 01.1 MW-U) w celu zachowania ich gabarytów, kompozycji i formy.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 5.4 z pisma nr 5.

6.2. Składający uwagę wnioskuje o dopuszczenie nowej zabudowy pod warunkiem poszanowania historycznie ukształtowanej kompozycji przestrzennej tj. jedynie w obszarach “a” i “d’’.

6.3. Składający uwagę wnioskuje o ustalenie charakteru, formy i skali nowej zabudowy nawiązującej do historycznej zabudowy, bez jej deformacji.

6.4. Składający uwagę wnioskuje o maksymalną wysokość nowej zabudowy w terenie 01.1 MW-U: 13 metrów w obszarze “a” i 10 metrów w obszarze “d”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag 6.2, 6.3 i 6.4: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4.

6.5. Składający uwagę wnioskuje o ustalenie dla nowej zabudowy w obszarze “a” i “d” w terenie 01.1 MW-U kąta nachylenia połaci dachowych równego lub większego niż kąt nachylenia połaci historycznych budynków posadowionych w granicach terenu.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4 oraz uwagi 5.4 z pisma nr 5.

6.6. Składający uwagę wnioskuje o wolnostojące formy nowej zabudowy w obszarach “a” i „d” w terenie 01.1 MW-U (w projekcie uchwały wskazano formę “dowolną”).

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

Uzasadnienie:
W projekcie planu w terenie 01.1 MW-U w obszarach „a" i „d" ustalono dowolne formy zabudowy, dające również możliwość realizacji podniesionej w uwadze wolnostojącej formy zabudowy. Powyższe ustalenie nie zawęża się do jednej z wybranych form, by dać możliwość wyboru odpowiedniej formy na etapie realizacyjnym – opracowania projektu architektoniczno-budowlanego, który zgodnie z przepisami odrębnymi będzie podlegał uzgodnieniu z organem konserwatorskim. Pomimo ustalenia dowolnych form zabudowy liczne obostrzenia i uwarunkowania, w tym m.in. linie zabudowy, położenie w obszarze objętym ochrona konserwatorską, konieczność realizacji miejsc do parkowania, w bardzo istotny sposób ograniczają możliwość realizacji zabudowy. Już na wstępnym etapie tworzenia nowego planu miejscowego, jak i ostatecznym jego uzgodnieniu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie narzucał konkretnej formy zabudowy w terenie 01.1 MW-U, dlatego też w projekcie planu w § 8 ust. 7 pkt 7 ustalono dowolne formy zabudowy. Wprowadzenie zatem podniesionego w uwadze postulatu ograniczenia formy zabudowy zdecydowanie utrudni możliwość racjonalnego kształtowania układu zabudowy. Dodatkowo na kształtowanie zabudowy będzie miała wpływ wymuszona ustaleniami planu minimalizacja liczby naziemnych miejsc do parkowania ze względu na obszar o zwartej, historycznie ukształtowanej strukturze zabudowy. Projekt planu zatem dopuszcza realizację wspólnego garażu podziemnego obsługującego budynki w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego. Uwzględnienie uwagi może ograniczyć sposób realizacji parkingu podziemnego i jego rozwiązania techniczne, co w tym przypadku nie jest uzasadnione.

6.7. Składający uwagę wnioskuje o zapisy wykluczające możliwość nadbudowy obecnych historycznych budynków dawnej Zajezdni Tramwajów Konnych (w terenie 01.1 MW-U) w celu zachowania ich spójności architektonicznej i stylistycznej.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 5.4 z pisma nr 5.

7. Osoba fizyczna, pismo wpływ 22.09.2026 r. (RPW/7325/2026)

7.1. Składający uwagę wnioskuje o zakaz nadbudowy, rozbudowy historycznych budynków współtworzących zajezdnię tramwajów konnych (w terenie 01.1 MW-U) w celu zachowania ich gabarytów, kompozycji i formy.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4 oraz uwagi 5.4 z pisma nr 5.

7.2. Składający uwagę wnioskuje o dopuszczenie nowej zabudowy pod warunkiem poszanowania historycznie ukształtowanej kompozycji przestrzennej tj. jedynie w obszarach "a" i "d".

7.3. Składający uwagę wnioskuje o ustalenie charakteru, formy i skali nowej zabudowy nawiązującej do historycznej zabudowy, bez jej deformacji.

7.4. Składający uwagę wnioskuje o maksymalną wysokość nowej zabudowy w terenie 01.1 MW-U: 13 metrów w obszarze "a" i 10 metrów w obszarze "d".

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag 7.2, 7.3 i 7.4: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4.

7.5. Składający uwagę wnioskuje o ustalenie dla nowej zabudowy w obszarze "a" i "d" w terenie 01.1 MW-U kąta nachylenia połaci dachowych równego lub większego niż kąt nachylenia połaci historycznych budynków posadowionych w granicach terenu.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4 oraz uwagi 5.4 z pisma nr 5.

7.6. Składający uwagę wnioskuje o wolnostojące formy nowej zabudowy w obszarach "a" i „d" w terenie 01.1 MW-U (w projekcie uchwały wskazano formę "dowolną").

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 6.6 w piśmie nr 6.

7.7. Składający uwagę wnioskuje o zapisy wykluczające możliwość nadbudowy obecnych historycznych budynków dawnej Zajezdni Tramwajów Konnych (w terenie 01.1 MW-U) w celu zachowania ich spójności architektonicznej i stylistycznej.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 5.4 z pisma nr 5.

8. Osoba fizyczna, pismo wpływ 22.09.2026 r. (RPW/7323/2026)

8.1. Składający uwagę wnioskuje o zakaz nadbudowy, rozbudowy historycznych budynków współtworzących zajezdnię tramwajów konnych (w terenie 01.1 MW-U) w celu zachowania ich gabarytów, kompozycji i formy.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4 oraz uwagi 5.4 z pisma nr 5.

8.2. Składający uwagę wnioskuje o ustalenie charakteru, formy i skali nowej zabudowy nawiązującej do historycznej zabudowy.

8.3. Składający uwagę wnioskuje o maksymalną wysokość nowej zabudowy w terenie 01.1 MW-U: 13 metrów w obszarze “a” i 10 metrów w obszarze “d”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag 8.2 i 8.3: **uwagi nieuwzględnione**

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 4.1 z pisma nr 4.

8.4. Składający uwagę wnioskuje o wolnostojące formy nowej zabudowy w obszarach “a” i „d” w terenie 01.1 MW-U (w projekcie uchwały wskazano formę “dowolną”).

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 6.6 z pisma nr 6.

8.5. Składający uwagę zarzuca, iż projekt planu miejscowego w swoich ustaleniach nie uwzględnia i kwestionuje zapisy decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu dawnej zajezdni tramwajów konnych.

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

Uzasadnienie: jak w rozpatrzeniu uwagi 5.4 z pisma nr 5.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Miasta Gdańska
z dnia.....2026 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

Karta terenu nr 06.1 KDD, teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikiem, placem do zawracania wraz z uzbrojeniem – odcinek długości około 90 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzą:
- 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.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

Karta terenu nr 06.1 KDD, 02.1 ZP – budowa odcinka kanalizacji deszczowej, o długości około 120 m.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci odwadniającej 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 ..... 2026 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę