UCHWAŁA NR XLVIII/1435/18
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0258) zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni 23,83 ha, którego granica przebiega:

- od północy wzdłuż ulicy Nadwodnej i terenów zabudowy mieszkaniowej,
- od wschodu wzdłuż Alei Grunwaldzkiej,
- od południa wzdłuż terenów osiedla mieszkaniowego (w budowie) i terenów Telewizji Polskiej,
- od zachodu wzdłuż ulicy Józefa Czyżewskiego,

jak na rysunku planu.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w § 3 i skonkretyzowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak parkingi lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni,

tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

4) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:

   a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),

   b) powierzchnia co najmniej 100 m^2,

   c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,

   d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,

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

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

5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;

7) **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,

   g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

8) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

   a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30^0, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10^0,

   b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

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

10) **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;

11) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

12) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych ruchowo, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

13) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz zabudowy i utrzymanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,

b) wyjątkowo – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja) – ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych,

c) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a i b dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;

14) **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. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. Zabudowa usługowa:

U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna, z wyłączeniem:

a) stacji paliw,

b) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

c) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

3. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną).

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

4. Zieleń i wody:

ZP62 miejska zieleń urządzona ogólnodostępna, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne.

5. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) **KD81 ulice lokalne;**

3) **KD83 ulice główne;**

4) **KX wydzielone ciągi piesze.**

6. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 5 pkt 1-3, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	**Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania**	
			samochodów osobowych w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	**rowerów**
			strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8.	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
9.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
10.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
11.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m^2	1000 m^2 pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
12.	Targowiska	1000 m^2 pow. handlowej	min. 50	min. 10
13.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	min. 5	min. 1
15.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	min. 3	min. 1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
17.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m^2 pow. użytkowej	100 m^2 pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
18.	Kościoły, kaplice	1000 m^2 pow. użytkowej	min. 12	min. 3
19.	Domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow.	min. 3	min. 2

		użytkowej		
20.	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
21.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
22.	Muzea małe do 1000 m^2 powierzchni wystawienniczej	1000 m^2 pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
23.	Muzea duże powyżej 1000 m^2 powierzchni wystawienniczej	1000 m^2 pow. wystawienniczej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
24.	Centra muzealne	1000 m^2 pow. użytkowej	min. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 8
25.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m^2 pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/ 1000m^2 pow. użytkowej	min. 8
26.	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	min. 0,5	min. 3
27.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	min. 1,0	min. 6
28.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	min. 1,5 lub min. 4	min. 4 lub min. 6
29.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
30.	Szpitale, kliniki	1 łóżko	min. 1	min. 0,1
31.	Rzemiosło usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	min. 2	min. 1
32.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	min. 2	0
33.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m^2 pow. użytkowej	min. 4	min. 2
34.	Kryte pływalnie	100 m^2 lustra wody	min. 5	min. 4
35.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	min. 2	min. 1

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

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

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷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 mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:

   a) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych,

   b) wolnostojących budynków usługowych,

   c) budynków użyteczności publicznej,

   d) budynków produkcyjnych i magazynowych,

   e) budynków technicznych,

   f) budowli i obiektów inżynierskich,

   g) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.],

   h) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych,

   i) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków,

   j) ogrodzeń placów budowy;

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

   a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie). W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu dla całego zespołu budynków,

   b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków,

g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku. W karcie terenu można również ustalić powyższą zasadę w odniesieniu do całego zespołu budynków;

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

§ 7. Informacje:

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

2) wschodnia część obszaru planu położona 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.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 018.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 12,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej – usługi szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem usług, w tym komercyjnych, związanych z działalnością i funkcjonowaniem szkoły wyższej zlokalizowanej w terenie, np.: budynki zamieszkania zbiorowego – domy studenckie i hotele, usługi zdrowia, usługi sportu, gastronomia, budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
2) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia terenu U33 nie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w ust. 3;
3) szpitale i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a" jak na rysunku planu.

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

1) zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7,
2) parking ogólnodostępny w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "d".

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12 i 13;
2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący Aleję Grunwaldzką (016-KD83) z ulicą Józefa Czyżewskiego (poza zachodnią granicą planu);
3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący ulicę projektowaną tzw. Nową Górskiego (012-KD81) z projektowaną ulicą tzw. Nową Opacką (014-KD81);
4) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków, z wyjątkiem parkingów (garaży) wielopoziomowych, od strony Alei Grunwaldzkiej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a" jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
   a) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy projektowanej tzw. Nowej Górskiego (012-KD81),
   b) w odległości od 0,0 m do 4,7 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu,
   c) w odległości od 4,5 do 6,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu,
   d) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony Al. Grunwaldzkiej (016-KD83),
   e) wzdłuż wschodnich elewacji budynków kampusu,
   f) wzdłuż północnej krawędzi boiska lekkoatletycznego i boiska do piłki nożnej,
   g) od północno-wschodniego narożnika boiska do piłki nożnej do linii rozgraniczającej terenu 006-M/U32,
   – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu – 60%,

- dla pozostałej części terenu – 35%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu – 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

b) dla pozostałej części terenu – 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych:1,0,

- dla pozostałej części terenu: 0,

b) maksymalna:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0,

- dla pozostałej części terenu: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;

5) wysokość zabudowy:

a) minimalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 18,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może być położony poniżej 39,0 m n.p.m.,

- dla pozostałej części terenu: dowolna,

b) maksymalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 47,0 m n.p.m.,

- dla pozostałej części terenu: 16,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać:

-- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: 39,0 m n.p.m.,

-- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu: 43,0 m n.p.m.,

-- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "e", jak na rysunku planu: 47,0 m n.p.m.,

c) minimalna wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: dowolna,

d) maksymalna wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 26,0 m, jednak nie więcej niż 47,0 m n.p.m.,

- dla pozostałej części terenu: 16,0 m, jednak nie więcej niż:

-- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b", jak na rysunku planu: 39,0 m n.p.m.,

-- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu: 43,0 m n.p.m.,

-- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "d" i "e", jak na rysunku planu: 47,0 m n.p.m.,

e) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 3,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

a) dla obiektów sportowych – dowolny,

b) dla pozostałej zabudowy – płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy projektowanej tzw. Nowej Górskiego (012-KD81),

b) od ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80),

c) od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (014-KD81);

d) od Al. Grunwaldzkiej (016-KD83) poprzez zjazd ustalony na granicy z terenem 005-U33, jak na rysunku planu,

e) od ulicy Józefa Czyżewskiego (poza zachodnią granicą planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 4 i ust. 13 pkt 4 lit a tiret drugie;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy i obszary ochrony: nie dotyczy;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1: nie dotyczy;

3) zasady ochrony obiektów: kapliczka, o której mowa w ust. 17 pkt 3 – do zachowania jako obiekt wolnostojący.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;

2) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia – jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację, dopuszcza się:

- zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,

- wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej;

3) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia – jak na rysunku planu; min. 70% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna; dopuszcza się zachowanie istniejących dojazdów do obiektów sportowych z możliwością ich regulacji;

4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) oś kompozycyjna, jak na rysunku planu;

2) elewacje eksponowane od strony Al. Grunwaldzkiej (016-KD83), jak na rysunku planu;

3) na elewacjach eksponowanych wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosować wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem, itp.;

4) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

5) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni, o których mowa w ust. 6 pkt. 2 i 3, i ust. 18 pkt 1:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

a) obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych,

b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne:

a) dla przestrzeni w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a":

- ustala się spójną kompozycję posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej,

- zakaz lokalizacji terenowych miejsc do parkowania samochodów,

b) dla przestrzeni w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "f" ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu łącznie z terenem 013-KD80.

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) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie występuje pomnik przyrody (nr 547) – grupa drzew: sosny pospolite – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obiekt o wartościach kulturowych, oznaczony na rysunku planu – kapliczka przydrożna położona przy ul. Józefa Czyżewskiego (w południowej części terenu) – ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przestrzeń od linii rozgraniczającej z Al. Grunwaldzką (016-KD83) do elewacji eksponowanych w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" oraz przestrzeń w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "f", jak na rysunku planu – ogólnodostępna;

2) dopuszcza się zabudowę na granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit. d.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się komponowanie szpalerów zieleni wysokiej oraz elementów zieleni do utrzymania lub wprowadzenia symetrycznie względem osi kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 1;

2) istniejący ciepłociąg 2x300 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) istniejące kanały sanitarne o średnicy 0,2 m i 0,3 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

5) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2 i 3, jak na rysunku planu;

6) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,27 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 i/lub usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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, 11 i 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 4,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,7;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 49,0 m n.p.m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:

- nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

-- minimalna: dowolna,

-- maksymalna: 26,0 m, jednak nie więcej niż 49,0 m n.p.m,

- pozostałych: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski;

9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (014-KD81 i 015-KD81 oraz poza granicą planu);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

a) do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się realizację części wymaganych miejsc do parkowania na terenie 004-U33;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) w budynkach mieszkalnych od strony Alei Grunwaldzkiej zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) wschodnia część terenu zagrożona występowaniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od Alei Grunwaldzkiej;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem 003-U33;

3) należy umożliwić dojazd do terenu 003-U33 od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (015-KD81).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się:

a) małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) budynki zamieszkania zbiorowego,

c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) szpitale i domy opieki społecznej;

3) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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 ust. 7, 11, 12 i 13;

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków, z wyjątkiem parkingów (garaży) wielopoziomowych, od strony Alei Grunwaldzkiej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

   a) w odległości 4,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu,

   b) w odległości 6,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu,

   – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: dowolna,

   b) maksymalna 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,

   b) maksymalna: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: 18,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może być położony poniżej 38,0 m n.p.m.,
- maksymalna: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 47,0 m n.p.m.,

b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:
- minimalna: dowolna,
- maksymalna: 26,0 m, jednak nie więcej niż 47,0 m n.p.m.,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (015-KD81 oraz poza granicą planu) poprzez teren 002-M/U32, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 4;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

a) do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 13 pkt 4 lit b,

b) dopuszcza się realizację części wymaganych miejsc do parkowania na terenach 002-M/U32 i 004-U33;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) elewacje eksponowane jak na rysunku planu;

2) na elewacjach eksponowanych wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosować wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem, itp.;

3) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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 latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni, o której mowa w ust. 18 pkt 1:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne:

a) ustala się spójną kompozycję posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej,

b) zakaz lokalizacji terenowych miejsc do parkowania samochodów.

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przestrzeń od linii rozgraniczającej z Al. Grunwaldzką (016-KD83) do elewacji eksponowanych – ogólnodostępna;

2) dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem 002-M/U32, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 lit. a;

3) dopuszcza się zabudowę na granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

4) dopuszcza się dostępność drogową do terenu od Alei Grunwaldzkiej (016-KD83) poprzez teren 001-U33.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,06 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, o której mowa w § 3 ust. 2.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: nie dotyczy,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem ust. 12 i 18 pkt 1;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 12;

7) formy zabudowy: nie dotyczy;

8) kształt dachu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (015-KD81) poprzez zjazd zlokalizowany w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu,

b) od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (poza granicą planu) poprzez tereny przyległe poza granicą planu,

c) od ulicy Opackiej (poza granicą planu) poprzez tereny przyległe poza granicą planu;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz lokalizacji budynków i nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi;

2) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, na potrzeby inwestycji w terenach 002-M/U32 i 003-U33;

3) dopuszcza się dojazd do terenu położonego poza południową granicą planu od ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej (015-KD81) poprzez zjazd zlokalizowany w obszarze

wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,80 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza sie:

a) małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) budynki zamieszkania zbiorowego,

c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) szpitale i domy opieki społecznej;

3) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa usługowa o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12 i 13;

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków, z wyjątkiem parkingów (garaży) wielopoziomowych, od strony Alei Grunwaldzkiej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

   a) w odległości od 2,6 m do 6,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu,

   b) w odległości 6,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu,

   – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych:1,0,

b) maksymalna: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: 18,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może być położony poniżej 38,0 m n.p.m.,

- maksymalna: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 47,5 m n.p.m.,

b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 26,0 m, jednak nie więcej niż 47,5 m n.p.m.,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od Alei Grunwaldzkiej (016-KD83) poprzez dwa zjazdy, w tym jeden o lokalizacji ustalonej na granicy z terenem 001-U33, jak na rysunku planu,

b) od ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 4 lit b;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) elewacje eksponowane jak na rysunku planu;

2) na elewacjach eksponowanych wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosować wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem, itp.;

3) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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 latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni, o której mowa w ust. 18 pkt 1:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne:

a) ustala się spójną kompozycję posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej,

b) zakaz lokalizacji terenowych miejsc do parkowania samochodów.

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przestrzeń od linii rozgraniczającej z Al. Grunwaldzką do elewacji eksponowanych – ogólnodostępna;

2) dopuszcza się zabudowę na granicach działek budowlanych z wyjątkiem granic zlokalizowanych w linii rozgraniczającej teren 005-U33 i 006-M/U32, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejący ciepłociąg 2x300 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

2) istniejące kanały sanitarne o średnicy 0,2 m i 0,3 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) zalecana lokalizacja zjazdu z Alei Grunwaldzkiej jak na rysunku planu;

5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **006-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 2,04 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 i/lub usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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 ust. 7, 11 i 12;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 6,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,7;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 49,0 m n.p.m.,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:

- nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

-- minimalna: dowolna,

-- maksymalna: 26,0 m, jednak nie więcej niż 49,0 m n.p.m.,

- pozostałych: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski;

9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;

2) drzewa do zachowania, przesadzenia lub odtworzenia jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację. Odtworzenie drzew w proporcji co najmniej 3 nowe drzewa (o obwodzie pnia min. 0,20 m na wysokości 1,3 m na ziemią) za jedno wycięte;

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejący ciepłociąg 2x300 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

2) istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,3 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **007-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się:

a) małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) budynki zamieszkania zbiorowego,

c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) szpitale i domy opieki społecznej;

3) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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, 11, 12 i 13;

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków, z wyjątkiem parkingów (garaży) wielopoziomowych, od strony Alei Grunwaldzkiej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

   a) w odległości od 0,0 do 3,5 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu,

   b) w odległości 6,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu,

   c) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Kazimierza Górskiego (013-KD80),

   – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: dowolna,

   b) maksymalna: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych:1,0,

   b) maksymalna: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: 18,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może być położony poniżej 39,0 m n.p.m.,

- maksymalna:

-- dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 1: 40,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 62,0 m n.p.m.,

-- dla pozostałych budynków: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 48,0 m n.p.m.,

b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 26,0 m, jednak nie więcej niż 48,0 m n.p.m.,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

b) dla dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 1, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej maksymalnej wysokości ustalonej dla pozostałej zabudowy na terenie: 400 m^2,

c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80),

b) od ulicy projektowanej tzw. Nowej Górskiego (012-KD81) poprzez zjazd o lokalizacji ustalonej jak na rysunku planu;

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 4 lit b;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy i obszary ochrony: nie dotyczy;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1: nie dotyczy;

3) zasady ochrony obiektów: budynek mieszkalny, o którym mowa w ust. 17 pkt 2 – ochronie podlega historyczna bryła budynku.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) dopuszcza się budynek stanowiący dominantę kompozycyjną, jak na rysunku planu;

2) elewacje eksponowane, jak na rysunku planu;

3) na elewacjach eksponowanych wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru i zastosować wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem, itp.;

4) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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 latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni, o której mowa w ust. 18 pkt 1:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 5;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne:

a) ustala się spójną kompozycję posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej,

b) zakaz lokalizacji terenowych miejsc do parkowania samochodów.

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) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiekt o wartościach kulturowych, oznaczony na rysunku planu – budynek mieszkalny położony przy Al. Grunwaldzkiej 590A – ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przestrzeń od linii rozgraniczającej z Al. Grunwaldzką do elewacji eksponowanych, jak na rysunku planu – ogólnodostępna;

2) dopuszcza się zabudowę (kształtującą pierzeję Al. Grunwaldzkiej) na bocznych granicach działek budowlanych przyległych do wschodniej linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zalecana lokalizacja dominanty kompozycyjnej, o której mowa w ust. 12 pkt 1 w miejscu oznaczonym na rysunku planu;

2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) zaleca się lokalizację ciągu pieszego łączącego ulicę projektowaną tzw. Nową Górskiego (012-KD81) z ulicą Kazimierza Górskiego (013-KD80) przez teren 008-M/U32, jak na rysunku planu;

5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **008-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 0,44 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 i/lub usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) w odległości 6,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu,

b) w odległości od 3,5 m do 6,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu,

c) w odległości od 3,0 m do 10,8 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu,

– jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 3,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,7;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 26,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 51,0 m n.p.m.,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:

- nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

-- minimalna: dowolna,

-- maksymalna: 26,0 m, jednak nie więcej niż 51,0 m n.p.m.,

- pozostałych: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;

9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80),

b) od ulicy projektowanej tzw. Nowej Górskiego (012-KD81);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy i obszary ochrony: nie dotyczy;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej stref i obszarów, o których mowa w pkt 1: nie dotyczy;

3) zasady ochrony obiektów: budynek mieszkalny, o którym mowa w ust. 17 pkt 2 – ochronie podlega historyczna bryła budynku.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewa do zachowania – jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;

2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia – jak na rysunku planu; dopuszcza się dojazd do ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80);

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiekt o wartościach kulturowych, oznaczony na rysunku planu – budynek mieszkalny położony przy Al. Grunwaldzkiej 586A – ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejące ujęcie wody;

2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

4) zaleca się lokalizację ciągu pieszego łączącego ulicę Kazimierza Górskiego (013-KD80) z ulicą projektowaną tzw. Nową Górskiego (012-KD81) przez teren 007-U33, jak na rysunku planu;

5) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **009-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 0,91 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową MW24, o której mowa w § 3 ust. 1 i/lub usługową U33, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Funkcje wyłączone: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 12 i 13;

2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący teren 010-U33 z terenem 001-U33 poprzez ciąg pieszy 018-KX i projektowaną ulicę tzw. Nową Górskiego (012-KD81).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

   a) w odległości 6,0 m od południowej, zachodniej i zachodniego odcinka północnej linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu,

   b) w odległości zgodnej z przepisami budowlanymi od pozostałego odcinka północnej linii rozgraniczającej terenu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: dowolna,

   b) maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

   a) minimalna: 0,

   b) maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,5;

5) wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

      - minimalna: dowolna,

      - maksymalna:

         -- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 20,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 44,0 m n.p.m.,

         -- dla pozostałej części terenu: 16,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 43,0 m n.p.m.,

   b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

      - minimalna: dowolna,

      - maksymalna:

         -- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 20,0 m, jednak nie więcej niż 44,0 m n.p.m.,

         -- dla pozostałej części terenu: 16,0 m, jednak nie więcej niż 43,0 m n.p.m.,

   c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski;

9) inne: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m^2/ 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy projektowanej tzw. Nowej Górskiego (012-KD81);

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy przestrzeni, o której mowa w ust. 6 pkt. 2:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

a) obowiązkowe oświetlenie,

b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zieleń: dopuszcza się.

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

3) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu;

4) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **010-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 1,22 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej, o której mowa w § 3 ust. 2. Dopuszcza się:

a) małe hurtownie do 2000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) budynki zamieszkania zbiorowego,

c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Funkcje wyłączone:

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków, z wyjątkiem parkingów (garaży) wielopoziomowych, od strony Alei Grunwaldzkiej.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) w odległości od 1,5 m do 4,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu,

b) w linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej,

– jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: dowolna,

b) maksymalna: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,5;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 16,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 41,0 m n.p.m.,

b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli:

- minimalna: dowolna,

- maksymalna: 16,0 m, jednak nie więcej niż 41,0 m n.p.m.,

c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: dowolny.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Nadwodnej (poza północną granicą planu),

2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) drzewa do zachowania – jak na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

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

3) na dachach stromych należy stosować dachówkę w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **011-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, o której mowa w § 3 ust. 4 z dopuszczeniem obiektów obsługujących użytkowników nie wymagających pozwolenia na budowę.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 11, 12 i 13;

2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,5 m, łączący Aleję Grunwaldzką (017-KD83) z ulicą Józefa Czyżewskiego (poza granicami planu) przez teren 018-KX, jak na rysunku planu.

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 projektowanej tzw. Nowej Górskiego (012-KD81);

2) miejsca do parkowania:

   a) samochodów osobowych: wyklucza się,

   b) rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

a) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2,

b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne: ustala się spójną kompozycję nawierzchni ścieżek, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej łącznie z kontynuacją ciągu pieszego poza zachodnią granicą terenu, tj. ciągiem pieszym 018-KX oraz odcinkiem ciągu pieszego poza zachodnią granicą planu.

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 jako pieszo-rowerowego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez:

- obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,

- wykształcenie niecek infiltracyjnych,

- drenaże rozsączające, itp.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **012-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – ulica projektowana tzw. Nowa Górskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 32,0 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych:

a) do terenów 001-U33, 008-M/U32, 009-M/U32 i 011-ZP62 – bez ograniczeń,

b) do terenu 007-U33 poprzez zjazd w lokalizacji ustalonej jak na rysunku planu;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Józefa Czyżewskiego (poza granicami planu) i skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (017-KD83).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

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) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;

3) zieleń: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **013-KD80** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 0,24 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – ulica Kazimierza Górskiego.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0 m do 31,0 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną tzw. Nową Górskiego (012-KD81) i skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (017-KD83).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

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) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;

3) zieleń: dopuszcza się,

4) inne: ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu łącznie z obszarem wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "f" w terenie 001-U33, jak na rysunku planu.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **014-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 014.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 16,7 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 ulicą Józefa Czyżewskiego (poza granicami planu) i skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (016-KD83).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

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) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;

3) zieleń: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zalecany przebieg korytarza infrastruktury technicznej dla planowanego kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe od ulicy Józefa Czyżewskiego w stronę potoku Oliwskiego – jak na rysunku planu.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **015-KD81** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 015

2. Powierzchnia terenu: 0,19 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ulicy projektowanej tzw. Nowej Opackiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0 m do 19,0 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych:

a) do terenu 002-M/U32 bez ograniczeń,

b) do terenu 003-U33 wyklucza się dostęp bezpośredni,

c) do terenu 004-U33 poprzez zjazdy zlokalizowane w obszarze wyznaczonym w terenie 004-U33 linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu;

4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Józefa Czyżewskiego (poza granicami planu) i skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (016-KD83).

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

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

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) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;

3) zieleń: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

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

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **016-KD83** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 016.

2. Powierzchnia terenu: 2,76 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD83 teren ulicy głównej – odcinek Alei Grunwaldzkiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 30,5 m do 110 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; dopuszcza się dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną tzw. Nową Abrahama (poza granicą planu) i skrzyżowanie z ulicą Droga Zielona (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ust. 8 i 13;

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia – jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się:

a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,

b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: część południowa terenu – jak na rysunku planu – objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

a) planowane działania: modernizacja istniejącej infrastruktury komunikacyjnej,

b) oczekiwane rezultaty:

- uporządkowanie przestrzeni publicznej,
- poprawa stanu technicznego i funkcjonalności użytkowania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) parametry ulicy ujęte zostały w ust. 4.

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8;

3) zieleń: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) południowa część terenu, jak na rysunku planu, położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego (nr rej. 850) – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) południowa część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **017-KD83** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 017.

2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD83 teren ulicy głównej – odcinek Alei Grunwaldzkiej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 47,5 m do 52,5 m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; dopuszcza się dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną tzw. Nową Abrahama (poza granica planu) i skrzyżowanie z ulicą Droga Zielona (poza granicami planu).

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

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia – jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się:

a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,

b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

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) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3 ust. 6;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8,

3) zieleń: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 26. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **018-KX** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0258.

1. Numer terenu: 018.

2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszego.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust. 11, 12 i 13.

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 Józefa Czyżewskiego (poza zachodnią granicą planu);

2) miejsca do parkowania: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

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

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) regulacje w zakresie estetyki jak w § 6;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach ciągów pieszych).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

a) obowiązkowe oświetlenie,

b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;

3) zieleń: dopuszcza się;

4) inne: ustala się spójną kompozycję posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni (np. klombów), wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu dla przestrzeni publicznej łącznie z odcinkiem ciągu pieszego poza zachodnią granicą planu oraz ciągiem pieszym na terenie 011-ZP62, o którym mowa w § 19 ust. 6 pkt 2.

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: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego.

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

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

1) część graficzna – rysunek planu **Oliwa Górna w rejonie Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu 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).

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

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie, uchwała L/1718/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r. Nr 94, poz. 1968);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulicy Bitwy Oliwskiej w mieście Gdańsku, uchwała XVI/474/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 4.12.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r. Nr 11, poz. 208);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Zespołu Pocysterskiego II w mieście Gdańsku, uchwała XXIX/803/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.10.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 9, poz. 258);

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon V Młyna II w mieście Gdańsku, uchwała XIX/319/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.10.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 154, poz. 3190).

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

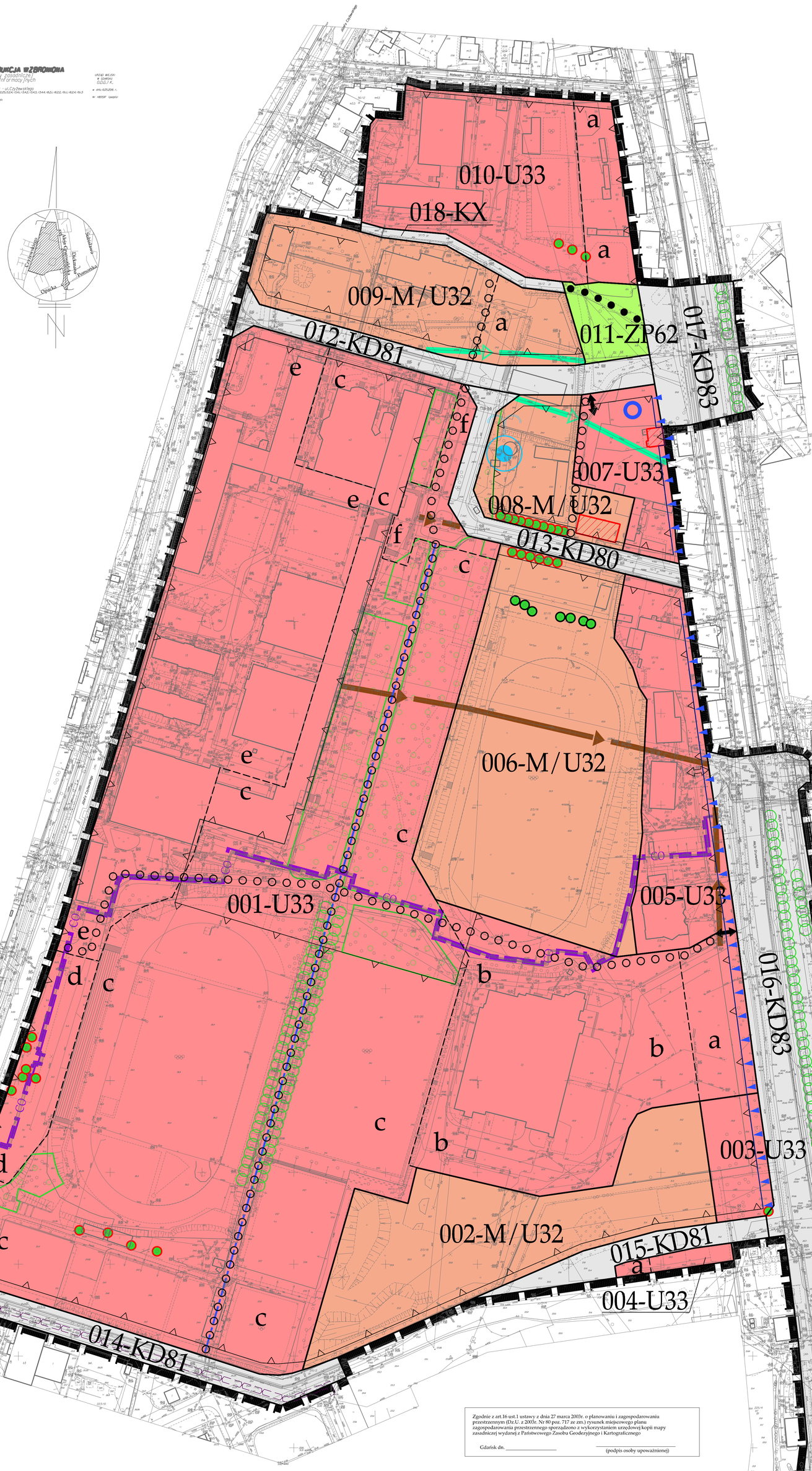
Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/1435/18
Rady Miasta Gdańska
z dnia 22 lutego 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Oliwa Górna w rejonie Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu w mieście Gdańsku
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0258



REPRODUKCJA WZBRONIONA
Kopia mapy zasadniczej
do celów informacyjnych
Skala 1:500
Obręb Gdańsk - ul.Czyżewskiego
nr działek: 3/2,3/3,3/5,3/6,3/7,13/2,13/3,13/4,18/2,18/3,18/4,18/5,19/2,19/3,19/4
nr arkusza:
Wydruk przygotowano:
URZĄD MIEJSKI
W GDAŃSKU
O.O.G.I.K.
w dniu 6.05.2016 r.
nr 1800/SP /pieczęć/

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 001-U33 — Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczajacymi:
  - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu
  - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- -U33 — Tereny zabudowy usługowej
- -M/U32 — Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- -ZP62 — Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej
- -KD80 — Tereny ulic dojazdowych
- -KD81 — Tereny ulic lokalnych
- -KD83 — Tereny ulic głównych
- -KX — Tereny wydzielonych ciągów pieszych
- Szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia
- Zieleń do utrzymania lub wprowadzenia
- Drzewa do zachowania
- Drzewa do zachowania, przesadzenia lub odtworzenia
- Obiekty o wartościach kulturowych
- Elewacje eksponowane
- Osie kompozycyjne
- Zjazdy
- Ciągi piesze
- Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- Linie podziału wewnętrznego
- a, b, c — Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego

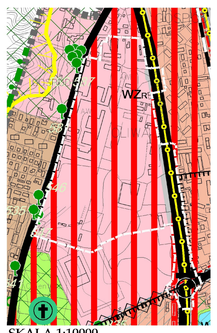
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- Granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków
- Strefy konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych
- Pomniki przyrody
- Zalecane lokalizacje dominant kompozycyjnych
- Zalecane lokalizacje ciągów pieszych
- Zalecane lokalizacje zjazdów
- Istniejące kanały deszczowe i cieki przykryte
- CO — Istniejące ciepłociągi
- Istniejące grawitacyjne kanały sanitarne
- Zalecane lokalizacje korytarzy infrastruktury technicznej
- Istniejące ujęcia wody

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ _____ (podpis osoby upoważnionej)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA



SKALA 1:10000

- GRANICA PLANU

LEGENDA

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICE MIASTA GDAŃSKA - GRANICE STUDIUM
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - DOMINUJĄCE:
- WODY POWIERZCHNIOWE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ W TYM PARKI I CMENTARZE
- URZĄDZENIA OBSŁUGI MIASTA W TYM KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

PRZYRODA
- GRANICA TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE OSTAB
- 428 — POMNIKI PRZYRODY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO OBSZARY I OBIEKTY O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM
- OBSZARY O ZNACZENIU KRAJOWYM I REGIONALNYM
- GRANICE OBSZARÓW PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI

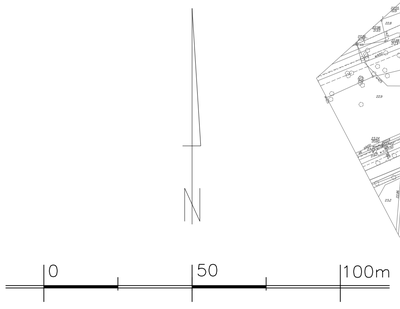
WALORY KRAJOBRAZOWO-KULTUROWE
- ELEMENT KRAJOBRAZU OTWARTEGO - KRAWĘDŹ WYSOCZYZNY
- CIĄGI WIDOKOWE

HIERARCHIA OŚRODKÓW I TERENÓW USŁUGOWYCH
- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW
- OBSZARY ZDEGRADOWANE DO REKULTYWACJI

URZĄDZENIA GOSPODARKI KOMUNALNEJ
- WZR — REZERWOWE UJĘCIA WODY PITNEJ
- CMENTARZE
- 110 KV 400 KV — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA

KOMUNIKACJA
- ULICE GŁÓWNE I GŁÓWNE PRZYSPIESZONE
- ULICE ZBIORCZE
- TRASY TRAMWAJOWE
- KOLEJ
- WYBRANE SKRZYŻOWANIA I WĘZŁY
- B B — GRANICE STREFY PARKINGOWEJ B



PROJEKT PLANU BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH OD 29.11.2017 R. DO 29.12.2017 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA W REJONIE AKADEMII WYCHOWANIA FIZYCZNEGO I SPORTU W MIEŚCIE GDAŃSKU

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

ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Tomasz Sojak	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Aneta Woch	
	mgr Piotr Krajński / mgr Jolanta Florczyk	
	Grzegorz Karbowski	
	mgr inż. Marta Leś-Szczechowska	
	mgr Anna Grzelewska	
	mgr Maria Włodarska	
	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
	mgr inż. arch. Dobrosława Jakubowska	
	mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Irena Romaniuk / mgr inż. arch. Dorota Kucharczak	
GŁÓWNY SPECJALISTA	mgr inż. arch. Krystyna Narbutt-Ochocińska	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermer	
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek	

GDAŃSK - 2018r. | RYSUNEK PLANU | SKALA 1 : 1 000 | NR RYS. 0258

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/1435/18

Rady Miasta Gdańska

z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.09.2017 r do 29.09.2017 r..
W ustawowym terminie, tj. do dnia 14.10.2017 r., do projektu planu wniesiono w 16 pismach 94 uwagi.

1. Zbigniew Włodarek z Gdańska, pismo z dnia 28.09.2017 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o graficzne wydzielanie terenu ciągu pieszo-jezdnego między terenem oznaczonym 010-U33 a terenem 009-M/U32. Ciąg pieszy oddziela tereny Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej od terenów AWFiS. Pełni on rolę dojścia od przystanku Żabianka dla kilkuset osób idących do zespołu mieszkaniowego, szkoły krajobrazu istniejącej po drugiej stronie ul. Czyżewskiego, byłej szkoły sportowej (obecnie AWFiS), a w części zachodniej służy, jako dojazd do budynków przy ul. Czyżewskiego 32A i 32B (garaży i miejsc postojowych). W planie opisany jest on o szerokości 5 m i nie jest własnością AWFiS.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej wydzielenia odrębnego terenu z przeznaczeniem pod ciąg pieszy; **uwaga nieuwzględniona** w części dotyczącej wydzielenia odrębnego terenu z przeznaczeniem pod ciąg pieszo-jezdny.

Uzasadnienie: w projekcie planu wydzielony zostanie z terenu 010-U33 odrębny teren ciągu pieszego obejmującego działki gminne nr 65/1, 56/2, częściowo 57/5 i częściowo 56/1. Minimalna szerokość ciągu pieszego wynosić będzie 5 m zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym. Nie ma uzasadnienia, aby wydzielony w granicach planu ciąg umożliwał dojazd do budynku przy ul. Czyżewskiego 32A i B. Dojazd do ww. budynku będzie odbywał się tak jak obecnie od strony ul. Czyżewskiego poprzez odcinek istniejącego ciągu pieszego zlokalizowanego poza granicami projektu planu i obejmującego działki gminne nr 57/4, częściowo 56/1 i częściowo 57/5. Projekt planu w żaden sposób nie ogranicza możliwości dojazdu do budynku przy ul. Czyżewskiego 32 A i B, i nie ma uzasadnienia do przeprowadzenia zmian obowiązującego planu miejscowego w tym zakresie. Ponadto należy stwierdzić, że uwzględnienie uwagi w zakresie ciągu pieszego stanowiącego dojazd do budynku skutkowałoby zmianą granic sporządzanego projektu planu i koniecznością powtórzenia całej procedury planistycznej.

2) Wniosek o wrysowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie oznaczonym 009-M/U32 w odległości 6m od ciągu pieszo-jezdnego, a w szczególności na styku z zabudową Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, analogicznie jak przy ul. Czyżewskiego i przy ulicy Nowej Górskiego oznaczonej 012-KD81.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: inwestor planujący zabudowę terenu 009-M/U32 na sesji Rady Dzielnicy Oliwa w dniu 19.10.2017 r. przedstawił projekt zagospodarowania terenu, który uwzględnia postulat mieszkańców budynku przy ul. Czyżewskiego 32 A i B, tj. planuje usytuowanie budynku w odległości 6 m od północnej granicy terenu. W związku z powyższym w projekcie planu zostanie ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od północnej linii rozgraniczającej teren 009-M/U32 w rejonie graniczącym z budynkiem przy ul. Czyżewskiego 32 A i B.

3) Wniosek o wrysowanie maksymalnie nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie oznaczonym 010-U33 od strony terenu mieszkaniowego Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, po linii istniejącej zabudowy szkoły i po linii istniejącej sali gimnastycznej. Granica własności AWFiS jest wyjątkowo blisko zabudowy mieszkaniowej (we fragmencie do 1,5 m), a w terenie tym plan dopuszcza zwiększenie wysokości zabudowy z istniejącej około 8 m do 16 m.

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

Uzasadnienie: co do zasady w projektach planów miejscowych nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się głównie w przypadkach, kiedy mają one kształtować lub regulować pierzeje zabudowy od strony przestrzeni publicznych, np. ulic i placów. Jeżeli jakiś obszar planu graniczy z terenem zabudowanym lub działkami inwestycyjnymi i ustalenia na tym terenie zasadniczo kontynuują sąsiednie zagospodarowanie to między tymi terenami nie ma potrzeby ustalania nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wówczas warunki posadowienia budynku na działce, w tym minimalne odległości projektowanego budynku od granic działki szczegółowo regulują przepisy aktów prawa wyższego rzędu nad aktami prawa miejscowego, w szczególności rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422). Kwestie zacieniania, przesłaniania i uwarunkowań przeciwpożarowych (odległości między budynkami) projektowanych budynków w stosunku do budynków istniejących są analizowane na etapie sporządzania projektu budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego, w tym głównie ww. warunków technicznych i muszą być z nimi zgodne.
Istniejący w terenie 010-U33 budynek byłej szkoły sportowej (obecnie AWFiS) zlokalizowany jest w odległościach 9,9 m, 27,5 m, 40,5 m i 7,4 m od granicy ewidencyjnej z terenem zabudowanym Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z uwagą wyłączyłoby znaczną część działki inwestycyjnej z możliwości zabudowy lub rozbudowy istniejącego budynku, która jest możliwa na podstawie przepisów budowlanych wyższego rzędu. Stanowiłoby to naruszenie zasady równości, co mogłoby skutkować skutecznym zaskarżeniem planu.
Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 010-U33 maksymalną wysokość zabudowy 13 m, a więc projekt planu zwiększa wysokość zabudowy zaledwie o 3 m, tj. do 16 m, a nie dwukrotnie (z 8 m do 16 m) jak zarzucono w uwadze. Istniejące budynki mieszkalne Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej od strony granicy z terenem 010-U33 mają wysokość ok. 18,5 m oraz ok. 15,5 m. Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość budynków 16 m nawiązuje, zatem do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i kontynuuje wysokość zabudowy na terenie AWFiS (istniejące budynki AWFiS mają ok. 16 m wysokości).

4) Wniosek o podzielenie terenu 009-M/U32 na trzy równe części opisane, jako „a", „b" i „c" oraz ustalenie wysokości zabudowy na terenie „c", od strony ul. Czyżewskiego, do 10 m, na terenie „b", jak w planie, do 16 m i na terenie „a", jak w planie, do 26m.

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

Uzasadnienie: w projekcie planu dla terenu 009-M/U32 ustalono maksymalną wysokość budynków do 16 m w części zachodniej od strony ul. Czyżewskiego i do 20 m w części wschodniej od strony skweru i al. Grunwaldzkiej, a nie do 26 m jak wskazano w uwadze. Sąsiadujący od północy z terenem 009-M/U32 budynek mieszkalny przy ul. Czyżewskiego 32 A i B ma wysokość od ok. 11,5 m (od strony ul. Czyżewskiego) do ok. 15,5 m (od strony budynku dawnej szkoły sportowej). Nieuzasadniony jest zatem wniosek o ustalenie wysokości zabudowy znacznie niższej niż istniejącego budynku (10 m). Projekt planu ustala taką samą maksymalną wysokość zabudowy, jaką ustalono w obowiązującym planie miejscowym dla tego terenu (16 m) i nawiązuje bezpośrednio do wysokości istniejących budynków na terenie AWFiS. Jak już wyjaśniono w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwagi nr 3 parametry zacieniania, przesłaniania i odległości między budynkami (uwarunkowania przeciwpożarowe) projektowanych budynków w stosunku do budynków istniejących muszą spełniać przepisy prawa budowlanego nadrzędnego

nad prawem miejscowym, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5) Wniosek o wpisanie, jako obowiązującej zasady dachów stromych w zabudowie mieszkaniowej, ale tylko w terenie oznaczonym 009-M/U32, co nawiązywałoby do charakterystycznej zabudowy mieszkaniowej starej Oliwy i tworzyłoby spójną więź z tradycją tej dzielnicy.

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

Uzasadnienie: występująca w rejonie projektu planu zabudowa charakteryzuje się różnym kształtem dachów. Niskie domy mieszkalne mają przeważnie dachy strome, a budynki wielorodzinne (istniejące po wschodniej stronie al. Grunwaldzkiej i pod lasem wzdłuż ul. Czyżewskiego w bezpośredniej bliskości obszaru planu) oraz obiekty AWFiS płaskie. Nie można kategorycznie stwierdzić, że małe domy mieszkalne z początku XX wieku stanowią tradycyjną charakterystyczną zabudowę Oliwy, a liczne budynki wielorodzinne powstałe w latach 70. i 80. XX wieku już nie. Na terenie 009-M/U32 może powstać zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna, dlatego też ustalony płaski kształt dachu nawiązuje do istniejących w sąsiedztwie form zabudowy o takim przeznaczeniu, a także jest charakterystyczny dla współczesnych obiektów o podobnej wielkości. Projekt planu został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nigdy organ ten nie podnosił konieczności ustalenia dachów stromych na terenie 009-M/U32.

6) Wniosek o powiększenie terenu 017-KD83 w obie strony al. Grunwaldzkiej, aby możliwe stały się długie pasy wyłączenia z ruchu z al. Grunwaldzkiej na ul. Nową Górskiego (teren 012-KD81) w kierunkach Gdańsk-Sopot oraz Sopot-Gdańsk. W przyszłości ul. Nowa Górskiego może stanowić główny dojazd do ulicy Czyżewskiego i wszystkich obiektów istniejących pod lasem, do starej Oliwy, do katedry oraz do nowych obiektów projektowanych w planie.

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

Uzasadnienie: na szerokość terenu 017-KD83 składa się istniejący obecnie pas drogowy al. Grunwaldzkiej oraz teren dodatkowy przewidziany pod rozbudowę tej ulicy, między innymi o pasy prawo i lewoskrętu w ramach skrzyżowania al. Grunwaldzkiej (017-KD83) z ulicą tzw. Nową Górskiego (012-KD81). Zdefiniowana szerokość pasa drogowego al. Grunwaldzkiej (terenu 017-KD83) jest kompatybilna z rezerwą ustaloną poza granicami procedowanego planu w ramach planów obowiązujących, gdzie także przewidziano miejsce na rozbudowę tej ulicy. W związku z powyższym nie ma potrzeby obejmowania granicami planu pozostałych odcinków al. Grunwaldzkiej (czyli powiększania terenu 017-KD81 w obie strony ulicy) w celu zapewnienia miejsca pod jej rozbudowę.

7) Wniosek o powiększenie terenu skrzyżowania ul. Nowej Górskiego (teren 012-KD81) z ulicą Czyżewskiego oraz ustalenie szerokości jezdni ul. Nowej Górskiego min. 7 m plus poszerzenia przy skrętach oraz ustalenie dodatkowych długich pasów włączenia i wyłączenia przy skrzyżowaniach z al. Grunwaldzką oraz ulicami Czyżewskiego i Kazimierza Górskiego (teren 013-KD80), obustronnych pasów zieleni i chodników o min. szerokości 5 m i ścieżki rowerowej. Projektowaną ulicą Nową Górskiego (012-KD81) w przyszłości jeździć będą autobusy i duże samochody natomiast zjazd na ul. Kazimierza Górskiego (teren 013-KD80) będzie głównym dojazdem do AWFiS i projektowanej dużej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie 006-M/U32, na którym należy się spodziewać ruchu około 2000 samochodów dziennie.

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

Uzasadnienie: ulica tzw. Nowa Górskiego (012-KD81) została zaplanowana, jako ulica lokalna z jedną jezdnią z dwoma pasami ruchu i chodnikami. Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 2 marca 1999 roku Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz. 124), szerokość pasa ruchu na ulicy lokalnej powinna wynosić 2,75 m, co daje 5,5 m szerokości jezdni. W trakcie

analiz prowadzonych na etapie prac nad projektem planu przyjęto szerokość 6 m – sytuację taką ww. rozporządzenie dopuszcza. Wg Zarządu Transportu Miejskiego (organizator transportu publicznego w Gdańsku) sześciometrowa jezdnia jest wystarczającą do prowadzenia przewozów autobusami miejskimi. Ustalona w ramach projektu planu szerokość rezerwy drogowej oscylująca od 12 do 16,4 metrów (32 m przy wlocie do ulicy Czyżewskiego) umożliwia realizację obustronnych chodników o minimalnej wymaganej szerokości 2 m (zgodnie z cytowanym rozporządzeniem). Ponieważ w niedalekim sąsiedztwie (na północ od ulicy tzw. Nowej Górskiego) zaplanowano ogólnodostępny ciąg pieszy o szerokości 5 m (ciąg istniejący) łączący ulicę Czyżewskiego z al. Grunwaldzką, prowadzący ruch pieszy niezależnie i w oddaleniu od ruchu samochodowego (większy komfort) nie ma przesłanek, aby definiować szerokość chodników ponad wartości minimalne określone rozporządzeniem.
Zgodnie z opracowaniem pn. System Tras Rowerowych dla Gdańska, dla którego Rada Miasta uchwałą nr XLVII/1049/13 z dnia 16 grudnia 2013 r. przyjęła Strategię Realizacji Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska, w ramach pasa drogowego ulic lokalnych nie projektuje się wydzielonych dróg rowerowych – zakłada się, że ruch rowerowy będzie odbywał się po jezdni na zasadach ogólnych, i że tego typu ulice objęte zostaną strefą Tempo 30.
Ustalone w ramach procedowanego planu linie rozgraniczające ulicy tzw. Nowej Górskiego przewidują kanalizację jej skrzyżowania jedynie z al. Grunwaldzką (pasy do prawo i lewoskrętu). W przypadku skrzyżowania tej ulicy z ul. Czyżewskiego nie ma potrzeby wprowadzania kanalizacji ruchu, ponieważ relacja lewoskrętna z Nowej Górskiego w ulicę Czyżewskiego (w stanie pełnej rozbudowy układu transportowego w okolicy) będzie dominującą w stosunku do relacji prawoskrętnej, która nie będzie wymagać realizacji osobnego pasa. Stan przejściowy rozbudowy układu transportowego, czyli stan, kiedy istnieje już ulica tzw. Nowa Górskiego, a nie istnieje jeszcze Nowa Spacerowa z tunelem pod Pachołkiem wymagać będzie wprowadzenia odpowiedniej organizacji ruchu, czyli np. wprowadzenia na ulicy tzw. Nowej Górskiego ruchu jednokierunkowego.
Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd do terenów AWFiS nie jest ograniczony jedynie do ulicy Kazimierza Górskiego (013-KD80), lecz będzie możliwy również od ulicy Czyżewskiego, alei Grunwaldzkiej poprzez zjazd na prawe skręty w rejonie hali sportowej oraz od planowanych ulic lokalnych, tzw. Nowej Górskiego i Nowej Opackiej, natomiast dojazd do planowanej zabudowy na terenie 006-M/U32 będzie możliwy od ul. Czyżewskiego i al. Grunwaldzkiej poprzez układ ulic Nowej Górskiego (012-KD81) i Kazimierza Górskiego (013-KD80). Wielkość generowanego ruchu zależeć będzie od funkcji obiektów planowanych na terenach AWFiS oraz 006-M/U32 (np. inny ruch generują obiekty dydaktyczne, inny boisko czy impreza sportowa, a jeszcze inny osiedle mieszkaniowe lub ogólnodostępny obiekt usługowy). Trudno określić, na jakiej podstawie składający uwagę podał obciążenie skrzyżowania ulic 012-KD81 i 013-KD80 w wysokości 2000 pojazdów dziennie. Nawet, jeśli podana wartość jest prawdopodobna to generacja ruchu w godzinie szczytu popołudniowego stanowi ok. 1/12 natężenia dziennego, a więc w tym przypadku byłoby to 166 pojazdów na godzinę szczytu, wyjeżdżających i wjeżdżających na ulicę dojazdową 013-KD80. Odpowiednia organizacja ruchu na ulicach 013-KD80 i 012-KD81 jest w stanie zapewnić drożność układu transportowego bez konieczności rezerwowania dodatkowego terenu dla relacji skrętnych.
W związku z powyższym wielkość rezerwy terenu dla ulicy tzw. Nowej Górskiego uznaje się za wystarczającą.

8) Wniosek o ustalenie pasów włączenia i wyłączenia w jezdni ul. Czyżewskiego, aby do czasu wybudowania tunelu ulica Nowa Górskiego nie blokowała ruchu na ulicy Czyżewskiego. Obecnie przy braku tunelu, ulica Czyżewskiego jest notorycznie codziennie korkowana uniemożliwiając wyjazd z Sopotu, z osiedla Żabianka w kierunku obwodnicy i ogromnej ilości samochodów z osiedla Osowa.

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

Uzasadnienie: poszerzenie pasa drogowego ulicy Czyżewskiego jest niemożliwe z uwagi na istniejące zagospodarowanie. Poszerzenie jezdni ul. Czyżewskiego o dodatkowy pas do jazdy na wprost (dla relacji z centrum Oliwy do Sopotu) wymagałoby wycięcia odcinka szpaleru drzew po

zachodniej stronie ulicy Czyżewskiego lub zajęcia terenu AWFiS-u. W momencie realizacji pełnego układu transportowego w okolicy relacja taka będzie mało znacząca, więc nie będzie wymagać osobnego pasa.

9) Wniosek o zaprojektowanie ścieżki rowerowej w ulicy 013-KD80 (Kazimierza Górskiego).

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

Uzasadnienie: podobnie jak w przypadku ulic lokalnych (uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwagi nr 7 odnośnie lokalizacji ścieżki rowerowej w ulicy Nowej Górskiego) zgodnie z opracowaniem pn. System Tras Rowerowych dla Gdańska, dla którego Rada Miasta uchwałą nr XLVII/1049/13 z dnia 16 grudnia 2013 r. przyjęła Strategię Realizacji Systemu Tras Rowerowych dla Gdańska, w ramach pasa drogowego ulic dojazdowych, jaką jest ulica Kazimierza Górskiego (013-KD80), nie projektuje się wydzielonych dróg rowerowych. Zakłada się, że ruch rowerowy będzie odbywał się po jezdni na zasadach ogólnych i że tego typu ulice objęte zostaną strefą Tempo 30.

10) Wniosek o przeanalizowanie zjazdów i skrzyżowań projektowanej ul. Nowej Opackiej (tereny 014-KD81 i 015-KD81) analogicznie jak dla ulicy Nowej Górskiego. Po uruchomieniu tej ulicy zaistnieje sytuacja dodatkowego korkowania ul. Czyżewskiego i al. Grunwaldzkiej.

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

Uzasadnienie: ulica tzw. Nowa Opacka (014-KD81 i 015-KD81) zaplanowana została, jako ulica lokalna z nieograniczonym dostępem do terenów przyległych (w przeciwieństwie do al. Grunwaldzkiej) praktycznie na całej długości, za wyjątkiem odcinka przed skrzyżowaniem z al. Grunwaldzką, gdzie projekt planu nie dopuszcza do bezpośredniego zjazdu na teren 003-U33, a zjazd na teren 004-U33 jest dopuszczony w odległości ok. 80 m od skrzyżowania.
Ustalone w ramach procedowanego planu linie rozgraniczające ulicy tzw. Nowej Opackiej nie przewidują kanalizacji jej skrzyżowania z al. Grunwaldzką ani z ulicą Czyżewskiego. W przypadku skrzyżowania z al. Grunwaldzką wynika to z ustaleń z GZDiZ, który na etapie uzgadniania koncepcji układu drogowego dla całego terenu położonego pomiędzy ulicami Czyżewskiego, al. Grunwaldzką i ul. Opacką wyraził stanowisko, że docelowo skrzyżowanie to będzie mogło funkcjonować w oparciu o niepełne relacje. W przypadku skrzyżowania z ul. Czyżewskiego na rezerwację terenu pod kanalizację ruchu na skrzyżowaniu nie pozwala istniejące zagospodarowanie: z jednej strony budynek Telewizji Polskiej S.A., z drugiej ciąg pieszy – ewentualne usprawnienie ruchu samochodowego na tym skrzyżowaniu (co obecnie nie wydaje się konieczne) nie jest warte wyburzania budynku czy nawet generalnej przebudowy ciągu pieszego, który przebiega w trudnych terenowo warunkach (duże przewyższenia terenu).

2. **Mieszkańcy Gdańska: Izabela Fludzińska, Regina Bielska-Milner, Romuald Milner, Barbara Waade, Zofia Jans, Krzysztof Kanigowski, Wojciech Jans, Ewa Jans, Małgorzata Resiak, K. Włodzimerz Resiak, Jacek Dolega, Katarzyna Pertka, Maria Przybylska, Jolanta Chodakowska, Piotr Chodakowski-(drugi człon nazwiska nieczytelny), Krystyna (nazwisko nieczytelne), Jędrzej Faściszewski, Maria Kozłowska, Maciej (nazwisko nieczytelne), Mirosława Tomaszek-Dudulewicz, Jolanta Kołakowska, Stanisław Przybylski, Krzysztof (nazwisko nieczytelne), Marta Trusewicz, Bartosz Żydok, pismo z dnia 10.10.2017 r.**

Treść uwag:

1) Wniosek o wydzielenie z terenu 010-U33 terenów działek 57/4, 56/1, 57/5 i utworzenie dla nich odrębnego terenu przeznaczonego pod ciąg pieszy oraz pieszo-jezdny zapewniający dojazd do garaży. Ww. działki będące własnością Miasta Gdańska stanowią naturalną granicę pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę i zapewniają zachowanie ciągłości terenów przeznaczonych przede wszystkim dla ruchu pieszego. Fragment terenu poza planem stanowi drogę dojazdu do garaży zlokalizowanych w budynku położonym przy ul. Czyżewskiego nr 32 A i B.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej wydzielenia odrębnego terenu z przeznaczeniem pod ciąg pieszy; **uwaga nieuwzględniona**

w części dotyczącej wydzielenia odrębnego terenu z przeznaczeniem pod ciąg pieszo-jezdny.

Uzasadnienie: jak dla uwagi nr 1 z pisma nr 1.

2) Wniosek o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o szerokości 6 m wzdłuż terenu 009-M/U32 od strony północnej (analogicznie jak zostało to wyrysowane od strony południowej i zachodniej).

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

Uzasadnienie: jak dla uwagi nr 2 z pisma nr 1.

3) Wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy w karcie terenu 009-M/U32 przy ulicy Czyżewskiego 32 A i B do 10 m. Planowana zabudowa powinna korespondować z istniejącym zagospodarowaniem oraz nawiązywać charakterem do sąsiedniej zabudowy. Niewielkie odległości pomiędzy budynkami oraz kształt dachu niewątpliwie wpłyną na pogorszenie nasłonecznienia mieszkań w istniejącej zabudowie przy ul. Czyżewskiego 32 A i B. Kwestie nasłonecznienia regulowane są w obowiązujących przepisach prawa, jednak niezależnie od nich warto pamiętać, że na zmianie planu nie powinni stracić obecni mieszkańcy.

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

Uzasadnienie: jak dla uwagi nr 4 z pisma nr 1.

4) Wniosek o zmianę kształtu dachu z płaskiego na stromy w karcie terenu 009-M/U32.

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

Uzasadnienie: jak dla uwagi nr 5 z pisma nr 1.

5) Wniosek o wyznaczenie linii nasadzenia poprzez wymianę drzewostanu wzdłuż ciągu pieszego zlokalizowanego pomiędzy terenem 010-U33, a terenem 009-M/U32.

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

Uzasadnienie: kwestie przestrzenne nie uzasadniają ustalenia wzdłuż przedmiotowego ciągu pieszego alei drzew. Przedmiotowy ciąg pieszy nie jest na tyle wyróżniającym się elementem przestrzennym, w przeciwieństwie do osi kompozycyjnej ukształtowanej już przez drzewa na terenie AWFiS i utrwalonej ustaleniami projektu planu, aby nobilitować go poprzez podkreślenie i wydzielenie z przestrzeni aleją drzew. Ponadto decyzja planistyczna o lokalizacji nowej alei drzew służącej wyodrębnieniu publicznego ciągu pieszego z otaczającej przestrzeni, mogłaby skutkować koniecznością przejęcia za odszkodowaniem znacznego terenu prywatnego koniecznego do jej realizacji, co byłoby nieuzasadnionym kosztem dla budżetu gminnego.
Rozpatrując uwagę pod kątem zacieniania, należy stwierdzić, że ustalanie lokalizacji przyszłych nasadzeń drzew, tak, aby nie zacieniały sąsiednich posesji i budynków nie jest regulowane w obowiązujących przepisach prawa i nie ma również uzasadnienia, aby regulować je ustaleniami planu miejscowego. Za kształtowanie zieleni na własnej posesji opowiada właściciel i chęć uregulowania tej kwestii w planie miejscowym wykracza poza zakres planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu przestrzennym i rozporządzeniach do ustawy. Również za kwestie związane z zagrożeniami stwarzanymi przez drzewa dla osób trzecich odpowiada właściciel drzew, a odpowiedzialność za ewentualne szkody poczynione przez upadające gałęzie i drzewa regulują przepisy o odpowiedzialności cywilnej.

6) Wniosek o zmianę zapisu w pkt. 19 karty terenu 009-M/U32 z „zaleca się” na „nakazuje się” zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.
Jednym z poważniejszych zagadnień, na które należy obecnie zwrócić uwagę jest adaptacja do zmian klimatu, dziwi więc informacja udzielona w trakcie dyskusji publicznej, że w 2017 r. zmiana planu dotycząca bilansowania ilości wód opadowych przygotowana została na podstawie koncepcji z 2002 roku. W związku ze zmianami klimatu sytuacji związanych

z nawalnymi opadami takich jak w latach 2001 i 2016, należy się spodziewać coraz częściej. W przypadku Gdańska rozwiązaniem dla ochrony przed podtopieniami, w szczególności zabudowy dolnego tarasu, jest realizacja pojemnych zbiorników retencyjnych. Jednakże bez wyposażania obszarów nowej, intensywnej zabudowy - a takim jest obszar objęty projektem planu - w rozwiązania zwiększające retencję wody w miejscu powstawania opadów nie zapewni się bezpieczeństwa. W projekcie planu docenia się potrzebę zagospodarowania wód deszczowych w miejscu opadu - daje się możliwość odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej - choć nie wiadomo czy sieć kanalizacji i końcowo odbiornik (Potok Oliwski) jest w stanie odebrać dodatkowe ilości wód z objętego projektem planu obszaru. Znajduje się zapis: „zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni W stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp." Również zapis w „Zaleceniach i informacjach niebędących podstawą wydawania decyzji administracyjnych" sugeruje, że dostrzega się potrzebę zagospodarowania wód na miejscu. Jednakże zapis w postaci jedynie zalecenia pozwala wątpić, aby potrzeba ta była respektowana przez przyszłych inwestorów. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że sposób zagospodarowania wód na miejscu nie powinien być katalogiem zamkniętym, gdyż możliwe są również inne rozwiązania.

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

Uzasadnienie: ustalenia projektu planu realizują wszystkie wnioski złożone do planu przez spółkę Gdańskie Wody (a wcześniej Gdańskie Melioracje), w tym wskazanie korytarza infrastruktury technicznej w celu realizacji kolektora deszczowego, tzw. Kolektora Czyżewskiego, który będzie realizowany zgodnie z koncepcją wykonaną w 2002 r. przez spółkę Hydroprojekt na zlecenie Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska („Koncepcja odprowadzenia wód opadowych ze zlewni Potoku Granicznego z uwzględnieniem planowanych inwestycji w tym wielofunkcyjnej hali widowiskowo sportowej na granicy Gdańsk – Sopot i układu komunikacyjnego Nowej Spacerowej i Drogi Zielonej w Gdańsku"). Inwestycje wskazane w tej dokumentacji częściowo zostały wykonane, a kolektor, o którym mowa w omawianym planie jest kolejnym elementem przewidzianym do realizacji. Gdańskie Wody nie uznały za zasadną konieczność retencjonowania wód opadowych na terenie objętym projektem planu i nie wnioskowały, aby takie ustalenia znalazły się w projekcie planu. Bezwzględny nakaz retencjonowania wód opadowych bezpośrednio na terenach inwestycyjnych i już zainwestowanych byłby obarczony koniecznością znacznych przekształceń w zagospodarowaniu tych terenów (głównie prywatnych), co nie jest uzasadnione w zlewni Potoku Oliwskiego.
Adaptacja do zmian klimatu jest obecnie jednym z ważniejszych zagadnień dla władz miasta. Niestety realizacja zabezpieczeń przeciwpowodziowych jest bardzo kosztowna i musi być rozpisana na wiele lat. Miasto sukcesywnie realizuje systemy zabezpieczeń przeciwpowodziowych, które planowane były już od lat. W latach 2007-2014 zrealizowano 9 zbiorników retencyjnych, a obecnie planowana jest budowa kolejnych 33. Wprowadza się również, możliwe do szybszej realizacji, programy ograniczające spływ powierzchniowy, jak np. wytyczne Panelu Obywatelskiego z 2016 r. poświęconego przygotowaniu miasta na deszcze nawalne. Jedną z takich wytycznych jest zalecanie w sporządzanych obecnie planach miejscowych retencjonowania i zagospodarowania niezanieczyszczonych wód deszczowych na miejscu ich opadu. Potrzeba ta była zauważona już przed rokiem 2007 i od momentu uchwalenia obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (dokumentu ustalającego politykę przestrzenną dla całego miasta) w zlewniach przeciążonych (tj. Kanał Raduni, Potok Strzyża oraz kolektor Kołobrzeska) obligatoryjnie ogranicza się spływ wód opadowych z terenów inwestycyjnych (wyrażony w postaci współczynnika spływu ustalanego w planach miejscowych). Zapisane w projekcie planu zalecenie zagospodarowywania niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie inwestycji nie jest katalogiem zamkniętym, gdyż nie sposób w zapisach uchwały wypisać wszystkie istniejące i ciągle powstające techniczne rozwiązania.
Należy również zwrócić uwagę na to, że ostatnie opady miały takie nasilenie, że przekroczyły nawet chłonność lasu, co doprowadziło do dużych szkód na terenie Ogrodu Zoologicznego oraz

zniszczenia zbiornika Subisława. Nie ma możliwości, aby tzw. mała retencja na terenach inwestycyjnych mogła zabezpieczyć przed podtopieniami przy wystąpieniu tak ekstremalnych opadów. W projekcie obecnie opracowywanego SUiKZP dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ustanowienie rygoru ograniczania współczynnika spływu we wszystkich zlewniach. Z pewnością przetrzymywanie deszczu w miejscu opadu będzie elementem wspomagającym, ale celowe staje się też poszukiwanie możliwości zwiększenia retencji w lasach. Celem usprawnienia działania systemu odwadniającego przewiduje się skonstruowanie matematycznego modelu zlewniowego spływu powierzchniowego dla całego miasta. Do wdrażania tego modelu przygotowuje się spółka Gdańskie Wody. Będzie on szczególnie przydatny do wyznaczania parametrów pracy systemu oraz poszukiwania możliwości zwiększenia retencji w warunkach opadów ekstremalnych. Z pewnością spółka Gdańskie Wody (która jest administratorem systemu odwodnieniowego) wskazania z modelu przeredaguje we wnioski do planów miejscowych. Z uwagi na powagę problemu wytyczne takie nadal będą priorytetowym ustaleniem w projektach planów.

7) Wniosek o dodanie zapisu w pkt. 5 karty terenu 012-KD81 „Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Czyżewskiego i skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką z pełnymi relacjami skrętu.”

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

Uzasadnienie: w pkt 5 „karty drogowej” (np. 012-KD81, 017-KD83 itp.) wskazuje się jedynie powiązania z ulicami, poprzez które dana ulica łączy się z zewnętrznym systemem drogowym miasta, a nie rozwiązania techniczne skrzyżowań. Właściwy obszar skrzyżowania, w celu umożliwienia realizacji koniecznych relacji skrętnych, „zabezpiecza się” na rysunku planu poprzez ustalenie potrzebnej wielkości terenu w uzgodnieniu z zarządcą drogi, tj. Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni. O tym, czy zrealizowane na podstawie ustaleń planu skrzyżowanie będzie miało wszystkie, czy tylko część relacji skrętnych, decyduje Gdański Zarząd Dróg i Zieleni, który ustala to w oparciu o analizy transportowe oraz uzależnia od stanu zaawansowania rozbudowy całego układu transportowego miasta. Wyjaśnień o tym, że projekt planu właściwie zabezpiecza powierzchnie konieczne dla układu drogowego ustalonego na obszarze projektu planu, udzielono w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag nr 6 ÷10 z pisma nr 1.

8) Wniosek o dodanie zapisu w pkt. 5 karty terenu 017-KD83 „Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą projektowaną Nową Górskiego, Nową Abrahama i skrzyżowanie z ulicą Droga Zielona.”

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

Uzasadnienie: jak dla uwagi nr 7.

3. Akademia Wychowania Fizycznego i Sportu w Gdańsku, pismo z dnia 11.10.2017 r.

Treść uwagi:

Brak uwag i zastrzeżeń do projektu planu i prośba o skierowanie projektu planu w zaproponowanym kształcie, bez zmian, do dalszych prac zgodnie z przyjętą procedurą.
Rektor AWFiS stwierdził, że projekt planu został przygotowany bardzo rzetelnie, profesjonalnie i z poszanowaniem praw i interesów wszystkich stron postępowania, w tym obecnych na spotkaniu w dniu 27.09.2017 r. (dyskusja publiczna) właścicieli nieruchomości przy ul. Czyżewskiego 32a i 32b. Zarzuty podnoszone przez mieszkańców na dyskusji publicznej, dotyczące w szczególności zacieniania ich budynków przez planowaną zabudowę, braku wystarczającej liczby miejsc parkingowych do obsługi działalności AWFiS i planowanej zabudowy, uciążliwości planowanej nowej ulicy tzw. Nowej Górskiego, nie znajdują potwierdzenia w faktach.

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

Uzasadnienie: uwzględnienie niektórych uwag złożonych do projektu planu skutkuje koniecznością zmiany ustaleń projektu planu i ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu.

Niemożliwe jest więc jak najszybsze uchwalenie planu w obecnym kształcie, a tym samym uwzględnienie uwagi.

4. Mateusz Noga z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o odstąpienie od zmiany dla terenu 006-M/U32 obejmującego obecnie boisko do rugby.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obecnego terenu AWFiS powinien rezerwować teren pod przyszły rozwój uczelni (dla kolejnych pokoleń), w tym powstanie różnych nowych dziedzin sportu, którymi zajmować się mogą w przyszłości studenci i pracownicy uczelni. Obecny proponowany sposób zagospodarowania pod tereny mieszkaniowe całkowicie wyklucza tę możliwość.

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

Uzasadnienie: jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia planu było umożliwienie realizacji na terenie boiska do rugby zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Cel ten został wyraźnie sformułowany w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i przedstawiany na sesji Rady Miasta Gdańska w dniu 27.03.2014 r., na której podejmowano decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu, a następnie na sesji w dniu 28.04.2016 r., na której zmieniono granice obszaru planu. Władze AWFiS nadal podtrzymują chęć zmiany przeznaczenia terenu boiska, a wręcz stwierdzają, że uchwalenie projektu planu w obecnym kształcie jest niezbędne do dalszego funkcjonowania uczelni (zarówno na dyskusji publicznej w dniu 27.09.2017 r. jak i w uwadze złożonej do projektu planu), wobec czego nie zmienia się cel przystąpienia do polanu i uwaga nie może zostać uwzględniona.

2) Brak zgody na projektowaną ulicę 012-KD81, tzw. Nową Górskiego.

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

Uzasadnienie: w planie obowiązującym układ transportowy jest tak ukształtowany, że tereny położone pomiędzy ul. Czyżewskiego a al. Grunwaldzką miały mieć obsługę z jezdni serwisowej biegnącej wzdłuż alei Grunwaldzkiej. Aleja Grunwaldzka jest drogą wojewódzką o klasie głównej i nie można z niej obsługiwać w dowolny sposób terenów do niej przyległych. Układ taki nie pozwala jednak sprawnie obsłużyć terenów położonych w głębi obszaru AWFiSu, które mają podlegać zmianie przeznaczenia i zainwestowaniu. W celu sprawniejszej obsługi ww. terenów poprowadzono dwie ulice poprzeczne łączące aleję Grunwaldzką i ulicę Czyżewskiego, tzw. Nową Górskiego i Nową Opacką. Dzięki zaprojektowaniu dwóch ulic poprzecznych (m.in. Nowej Górskiego) nie będzie konieczności budowy ulicy serwisowej wzdłuż alei Grunwaldzkiej oraz zyskujemy dogodną obsługę transportową projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Proponowane rozwiązania transportowe wynikają nie tylko z obecnych zmian w obszarze objętym projektem planu, lecz były wypracowane dużo wcześniej – przy okazji planów miejscowych sporządzanych w sąsiedztwie – w uzgodnieniu z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni. Konieczność realizacji Nowej Górskiego wiąże się również z planowanymi zmianami układu komunikacyjnego w północnym rejonie Gdańska, w tym głównie z planowaną budową ulicy tzw. Nowej Spacerowej i tunelu pod Pachołkiem. Ulica Czyżewskiego w momencie powstania Nowej Spacerowej zostanie odcięta od skrzyżowania Drogi Zielonej z aleją Grunwaldzką. Wówczas, przy braku ulic Nowej Opackiej i Nowej Górskiego dojazd do ulicy Czyżewskiego musiałby się odbywać istniejącą ulicą Opacką, co wygenerowałoby konflikty z mieszkańcami pobliskich terenów. Znając zamiary miasta odnośnie budowy Nowej Spacerowej nieodpowiedzialnością byłoby niezaplanowanie rezerw terenowych dla koniecznych ulic, które razem z Nową Spacerową rozwiążą obecne problemy transportowe mieszkańców ulicy Czyżewskiego i tej części dzielnicy Oliwa.

3) Wniosek o odstąpienie od zmiany dla terenu 002-M/U32 oraz 003-U33 obejmującego południowe zaplecze parkingowe hali widowiskowo-sportowej.
Plan nie zabezpiecza odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników imprez

widowiskowo-sportowych i innych. Przy obecnym wykorzystaniu przestrzeni parkingowej podczas imprez masowych nie są zagwarantowane miejsca parkingowe dla uczestników, zajmowany jest przez samochody pas zieleni od granic AWFiS do al. Grunwaldzkiej jak i przydomowe chodniki usytuowane po wschodniej części aI. Grunwaldzkiej. Bliskie sąsiedztwo obiektów mieszkalnych przy hali widowiskowo-sportowej będzie uciążliwe dla potencjalnych mieszkańców (hałas) i może doprowadzić do konfliktów ze strony mieszkańców wymuszających ograniczenie działalności imprez masowych.

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

Uzasadnienie: wschodnia część terenu 002-M/U32 i teren 003-U33 nie jest już własnością AWFiS, więc uczelnia nie może tam (bez porozumienia z właścicielem terenu) organizować parkingów na potrzeby imprez sportowych. W projekcie planu ustalono konieczność realizacji na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych wg wskaźnika parkingowego do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe, określonego w § 5 projektu uchwały o uchwaleniu planu. Oznacza to, że inwestor ma obowiązek realizacji odpowiedniej dla planowanej inwestycji liczby miejsc postojowych na własnym terenie. Obecny na dyskusji publicznej w dniu 27.09.2017 r. Kanclerz AWFiS stwierdził, że już dziś uczelnia dysponuje na własnym terenie ponad 500 miejscami postojowymi, a projekt planu umożliwia realizację kolejnych. Przedstawione w uwadze problemy zastawiania okolicznych ulic przez samochody podczas imprez sportowych, nie wynikają więc z braku miejsc postojowych na terenie uczelni, a jedynie z wygody kierowców, którzy chcą zaparkować jak najbliżej hali sportowej. Takie same zjawiska są nagminne również przy innych arenach sportowych w Gdańsku.
Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, bada się długookresowe (ciągłe) poziomy hałasu, których źródłem w warunkach miejskich są zazwyczaj ruch drogowy i kolejowy oraz zakłady przemysłowe. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenu zostały określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1109). Imprezy sportowe gromadzące znaczą liczbę widzów są organizowane na obiektach AWFiS okazjonalnie, i co prawda mogą być one uciążliwe dla okolicznych mieszkańców, jednakże nie jest i nie będzie to uciążliwość ciągła. Należy przy tym uznać, że uciążliwość imprez sportowych dla przyszłych mieszkańców zabudowy na terenie 002-M/U32 nie będzie większa niż dla obecnych mieszkańców na terenach przy ul. Czyżewskiego. Podobne uciążliwości występują w sąsiedztwie wszystkich aren sportowych obliczonych na masową widownię, np. mecze żużlowe odbywające się na stadionie przy ul. Elbląskiej są słyszalne w całym Śródmieściu Gdańska. Projekt planu z ustalonymi terenami pod zabudowę mieszkaniową (zgodnie z art. 114 Prawa ochrony środowiska) został pozytywnie zaopiniowany przez właściwy organ ochrony środowiska, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

4) Brak zgody na dominantę kompozycyjną 40 m w terenie oznaczonym symbolem 007-U33. Obecną dominantę urbanistyczną przy al. Grunwaldzkiej tworzy zespół budynków 10-cio piętrowych należących do Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej, co uważa się za wystarczającą.

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

Uzasadnienie: dominantę kompozycyjną dopuszczono na zakończeniu planowanej pierzei zabudowy o wysokości do 26 metrów, w miejscu ważnym dla charakteru tego rejonu – przy skrzyżowaniu dwóch głównych ulic: alei Grunwaldzkiej i planowanej Nowej Górskiego oraz na zakończeniu widoku z dojścia pieszego od przystanku SKM Żabianka. Budynek ten mógłby stanowić punkt orientacyjny w przestrzeni i podkreślać zarówno skrzyżowanie jak i strefę głównego wejścia do AWFiSu. Dominanta dopuszczona została w terenie o takiej samej intensywności jak tereny planowanej zabudowy usługowej wzdłuż alei Grunwaldzkiej, więc nie przewiduje się, aby generowała większy ruch niż zabudowa na terenach sąsiednich. Ważnym jest również fakt, że proponowana jest ona na działce gminnej, co może być dodatkową zachętą dla inwestora, tj. ułatwić ewentualną sprzedaż działki, czyli dodatkowy wpływ środków do budżetu

miasta.

5) Wniosek o ustalenie dla terenów 009-M/U32 i 010-U33 wysokości zabudowy nie wyższej od istniejącej i o dachach stromych pokrytych dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w kolorze czerwonym, nawiązujących do charakteru zabytkowej części Oliwy.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag nr 3, 4 i 5 zawartych w piśmie nr 1. Dodatkowo należy dodać, że dla terenu 010-U33 w uzgodnieniu z PWKZ ustalono dach dowolny oraz, w przypadku realizacji dachów stromych, konieczność stosowania dachówek w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.

6) Wniosek o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy ciągu pieszego ustalonego w projekcie planu na terenie 010-U33.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwagi nr 2 zawartej w piśmie nr 1.

5. Agata Malicka z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

6. Agnieszka Kamińska z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

7. Agnieszka Dziki ze Smętowa Granicznego, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

8. Patryk Labuda z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

9. Andrzej Faściszewski z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

10. Helena Faściszewska-Kardasz z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

11. Jan Faściszewski z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 4.

12. Kajetan Komar-Komarowski z Gdańska, Magdalena Komar-Komarowska z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag:

1) Uwaga o treści identycznej jak uwaga nr 1 w piśmie nr 4, którą dodatkowo uzasadniono: wprowadzony plan zagospodarowania dla terenu 006-M/U32 nie zabezpiecza potrzeb edukacyjnych przyszłych mieszkańców, pobliska dawna szkoła nr 36 na ul. Cystersów została przekazana prywatnej fundacji, zespół szkół na ul. Subisława 22 został przebudowany na bursę.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwagi nr 1 zawartej w piśmie nr 4. Odnośnie zabezpieczenia potrzeb edukacyjnych dla przyszłych mieszkańców należy stwierdzić, że projekty planów miejscowych realizują politykę społeczną miasta, której efektem są m.in. przekształcenia istniejącej infrastruktury szkolnej podniesione w uwadze. W pracach planistycznych przyjmuje się wytyczne Wydziału Rozwoju Społecznego Urzędu Miejskiego w Gdańsku, który na bieżąco analizuje potrzeby rezerwacji terenów pod szkoły. WRS nie wskazał takiego zapotrzebowania w projektowanym planie. Po drugiej stronie torów na Żabiance są dwie duże szkoły, których zmianowość wynosi 0,8, więc dzieci, które pojawią się na obszarze projektu planu będą mogły z nich korzystać. W dzielnicach, gdzie nie ma tak dobrej sytuacji, zabezpiecza się w planach miejscowych tereny pod szkoły, przedszkola i żłobki (np. na południu Gdańska), natomiast w rejonie AWFiSu nie ma takiej potrzeby, więc nie przewiduje się w obszarze projektu planu rezerwy terenu pod szkołę.

2) Pozostałe 5 uwag o treści identycznej jak uwagi nr 2÷6 w piśmie nr 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag nr 2÷6 zawartych w piśmie nr 4.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag nr 2÷6 zawartych w piśmie nr 4.

13. Artur Zubrzycki z Gdańska, Michał Zubrzycki, Krystyna Zubrzycka, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 12.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 12.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 12.

14. Maria i Jędrzej Faściszewscy z Gdańska, pismo z dnia 14.10.2017 r.

Treść uwag: 6 uwag o treści identycznej jak w piśmie nr 12.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag: **jak dla uwag zawartych w piśmie nr 12.**

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięć uwag zawartych w piśmie nr 12.

15. Joanna Klimaszewska z Gdańska, pismo z dnia 13.10.2017 r.

Treść uwagi: wniosek o odstąpienie od sporządzania planu w części dotyczącej karty terenu 009-M/U32 oraz karty 010-U33.
Teren objęty kartą 009-M/U32 jest przeznaczony w dotychczas obowiązującym planie na cele związane z oświatą, w tym na rozwój uczelni. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie tym samym rozwoju budownictwa mieszkalno-usługowego spowoduje, iż uczelnia przestanie się rozwijać, a swoją działalność ograniczy przede wszystkim do sprzedaży atrakcyjnych działek, często uzyskanych od Miasta z dużą bonifikatą. Zmiana planu w kształcie proponowanym, w istocie stanowi przyzwolenie dla takiej działalności. Zostanie sprzedany kolejny teren stanowiący naturalne zaplecze dla rozwoju uczelni. Natomiast na terenie objętym

kartą 010-U33 jest posadowiony budynek dawnej szkoły sportowej, obecnie użytkowany przez AWFiS. Proponowana zmiana planu spowoduje, że zamiast szkoły (która w każdej chwili może zostać odtworzona) powstanie osiedle mieszkaniowe. Szkoła niedawno wyremontowana za duże pieniądze (miasta lub AWFiS-u) zostanie wyburzona. Trudno to nazwać właściwym gospodarowaniem mieniem publicznym.

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

Uzasadnienie: wyłączenie z obszaru planu terenu 009-M/U32 byłoby zaniechaniem realizacji jednego z głównych celów przystąpienia do sporządzenia planu, tj. umożliwienia sprzedaży części terenów AWFiS. Cel ten został wyraźnie sformułowany w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i przedstawiany na sesjach Rady Miasta Gdańska, na których podejmowano decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planu (na sesji w dniu 27.03.2014 r. przystąpiono do sporządzenia planu, a na sesji w dniu 28.04.2016 r. zmieniono granice obszaru planu, co skutkowało powtórzeniem całej procedury planistycznej). Zarówno na dyskusji publicznej w dniu 27.09.2017 r. jak i w uwadze złożonej do projektu planu (pismo nr 3) władze AWFiS podtrzymały chęć zmiany przeznaczenia części swojego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a wręcz stwierdziły, że uchwalenie projektu planu w obecnym kształcie jest niezbędne do dalszego funkcjonowania uczelni.
Teren 010-U33 jest w projekcie planu przeznaczony pod zabudowę usługową i realizacja na nim osiedla mieszkaniowego nie jest możliwa. Projekt planu nie nakazuje również wyburzenia istniejących na terenie budynków. Zgodnie z projektem planu odtworzenie w przyszłości szkoły na tym terenie jest możliwe, ale obecnie nieuzasadnione, jak wykazano w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 1 zawartej w piśmie nr 12.

16. Grzegorz Klimaszewski z Gdańska, pismo z dnia 13.10.2017 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o szerokości 10 m wzdłuż terenu 009-M/U32 od strony północnej.

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

Uzasadnienie: w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu postulujących ustalenie linii zabudowy w odległości 6 m wzdłuż terenu 009-M/U32 od strony północnej, linia ta zostanie ustalona w projekcie planu, co uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 2 zawartej w piśmie nr 1. Dalsze odsuwanie linii zabudowy byłoby ewidentnym i nieuzasadnionym działaniem na szkodę właściciela terenu 009-M/U32, który mógłby skutecznie zaskarżyć plan miejscowy za naruszenie nadrzędnych przepisów budowlanych (co uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 3 zawartej w piśmie nr 1).

2) Wniosek o zmianę zapisu w karcie terenu 009-M/U32 w pkt. 19 z „zaleca się” na „nakazuje się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.”

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia uwagi nr 6 zawartej w piśmie nr 2.

3) Wniosek o wydzielenie z terenu 010-U33 terenów działek 57/4, 56/1, 57/5 i utworzenie dla nich odrębnego terenu przeznaczonego pod ciąg pieszy oraz pieszo-jezdny zapewniający dojazd do garaży. Wydzielone ww. działki geodezyjnie będące własnością Miasta Gdańska stanowią naturalną granicę pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę i zapewniają zachowanie ciągłości terenów przeznaczonych przede wszystkim dla ruchu pieszego. Fragment terenu poza planem stanowi drogę dojazdu do garaży zlokalizowanych w budynku położonym przy ul. Czyżewskiego nr 32 A i B.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona** w części dotyczącej wydzielenia odrębnego terenu z przeznaczeniem pod ciąg pieszy; **uwaga nieuwzględniona**

w części dotyczącej wydzielenia odrębnego terenu z przeznaczeniem pod ciąg pieszo-jezdny.

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia uwagi nr 1 zawartej w piśmie nr 1.

4) Wniosek o zmianę kształtu dachu na stromy (obecnie jest płaski) w karcie terenu 009-M/U32.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia uwagi nr 5 zawartej w piśmie nr 1.

5) Wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy w karcie terenu 009-M/U32 przy ulicy Czyżewskiego 32 A i B do 10 m. Planowana zabudowa powinna korespondować z istniejącym zagospodarowaniem oraz nawiązywać charakterem do sąsiedniej zabudowy.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia uwagi nr 4 zawartej w piśmie nr 1.

6) Wniosek o dodanie zapisu w karcie terenu 012-KD81 w pkt. 5 „Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Czyżewskiego i skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką z pełnymi relacjami skrętu".

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia uwagi nr 7 zawartej w piśmie nr 2.

7) Wniosek o wyznaczenie linii nasadzenia poprzez wymianę drzewostanu wzdłuż ciągu pieszego zlokalizowanego pomiędzy terenem 010-U33, a terenem 009-M/U32.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia uwagi nr 5 zawartej w piśmie nr 2.

8) Wniosek o dodanie zapisu w karcie terenu 009-M/U32, że mieszkania w budynkach usytuowanych na terenie objętym tą kartą będą o powierzchni nie mniejszej niż 50 m^2.

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

Uzasadnienie: uwzględnienie uwagi wychodziłoby poza zakres projektu planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i rozporządzeniach do ustawy oraz stanowiłoby naruszenie władztwa planistycznego gminy. Projekt planu ogranicza liczbę mieszkań możliwych do realizacji na terenie 009-M/U32 poprzez ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz innych wskaźników urbanistycznych, np. wskaźników parkingowych czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i odpowiedniej powierzchni zieleni rekreacyjnej w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkań. W projekcie planu nie można jednak decydować o strukturze mieszkań w planowanych budynkach, gdyż jest to indywidualna decyzja biznesowa inwestora podejmowana na podstawie analiz rynku i aktualnej koniunktury w budownictwie.

Projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.11.2017 r do 29.12.2017 r..
W ustawowym terminie, tj. do dnia 12.01.2018 r., do projektu planu wniesiono w 7 pismach 57 uwag.

1. Zbigniew Włodarek z Gdańska, pismo z dnia 14.12.2017 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o zmianę zapisu w ust. 7 karty terenu 001-U33 umożliwiającego likwidację dotychczasowej funkcji AWFiS poprzez wyburzenie na całym terenie istniejącej szkoły, hal sportowych i boisk oraz wybudowanie w ich miejsce budowli wielopoziomowych jak parkingi o maksymalnej wysokości do 26,0 m dla części terenu oznaczonego literą „a" i 16,0

m dla pozostałej części terenu.

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

Uzasadnienie: przeznaczenie terenu 001-U33 określono szczegółowo w ust. 3 karty terenu, jako „teren zabudowy usługowej – usługi szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem usług, w tym komercyjnych, związanych z działalnością i funkcjonowaniem szkoły wyższej zlokalizowanej w terenie, np.: budynki zamieszkania zbiorowego – domy studenckie i hotele, usługi zdrowia, usługi sportu, gastronomia, budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą". Oznacza to, że projekt planu podtrzymuje obecne przeznaczenie i użytkowanie terenu 001 jako teren szkolnictwa wyższego, natomiast parkingi wielopoziomowe mogą być realizowane na tym terenie tylko, jako uzupełnienie obecnie tu istniejącej Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu (lub ewentualnie innej szkoły wyższej, która mogłaby powstać w tym miejscu) i tylko na jej potrzeby. Ustęp 7 karty terenu 001 i każdej innej karty terenu inwestycyjnego (usługowego bądź mieszkaniowo-usługowego) ustalonego w projekcie planu określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokość zabudowy (w pkt 5, w którym zapisano maksymalną wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi), a nie nakaz wyburzenia istniejącej zabudowy. Co do zasady w projekcie planu nie można ustalać wyburzeń istniejącego zainwestowania, jako wyłącznego działania planu. Wyburzenie istniejącej zabudowy może nastąpić jedynie jako działanie właściciela terenu w wyniku wprowadzania nowego, zgodnego z planem, przeznaczenia – zgodnie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia (co nie jest przypadkiem terenu 001-U33), mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

2) Wniosek o zmianę zapisu w ust. 7 pkt 5 karty terenu 002 (gdzie przeznaczenie określono jako teren zabudowy mieszkaniowej) umożliwiającego wybudowanie parkingów wielopoziomowych o wysokości 26 m. Według słów projektanta (na dyskusji publicznej) zamiast budynków mieszkalnych można będzie wybudować parkingi tak wysokie jak budynki mieszkalne (26,0 m), co oznacza, że na budynki mieszkalne nie będzie już miejsca.

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

Uzasadnienie: zgodnie z ustaleniem projektu planu w terenie 002-M/U32 możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową intensywną (tj. domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub zabudowę usługową komercyjną i publiczną. W karcie terenu 002 (jak i w innych terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym ustalonych w projekcie planu: 006, 008 i 009) nie określono proporcji pomiędzy przeznaczeniem mieszkaniowym i usługowym, co oznacza, że komercyjna zabudowa usługowa (np. parking wielopoziomowy) mogłaby zająć cały teren – ta sama zasada dotyczy też terenów usług komercyjnych i publicznych U33 (003, 005, 007 i 010), w których nie wykluczono realizacji parkingów wielopoziomowych. Nie jest jednak celem planu realizacja w terenie 002, ani w pozostałych terenach w granicach objętych planem, ogólnodostępnego komercyjnego parkingu wielopoziomowego, gdyż w takim przypadku, ustalony zostałby teren oznaczony symbolem KS (obsługi transportu drogowego) o przeznaczeniu na parking publiczny. Takie przeznaczenia ustala się jednak w szczególnych przypadkach, po wnikliwej analizie komunikacyjnej najczęściej w rejonach węzłów przesiadkowych np. w bezpośrednich sąsiedztwach końcowych przystanków komunikacji publicznej. Ustalona w projekcie planu możliwość realizacji parkingów wielopoziomowych może pozwolić na realizację parkingu przeznaczonego do obsługi zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej realizowanej w tym terenie, którego wielkość nie będzie większa niż ta wynikająca z konieczności zaspokojenia potrzeb parkingowych przyszłych mieszkańców lub użytkowników danego terenu – minimalną liczbę miejsc do parkowania potrzebną na danym terenie projekt planu nakazuje realizować na tym terenie zgodnie ze wskaźnikami parkingowymi ustalonymi w tabeli w § 5 ust. 1 projektu uchwały o uchwaleniu planu. Wizja autora uwagi, która wskazuje atrakcyjne tereny mieszkaniowo-usługowe jako

miejsce realizacji zespołu parkingów kubaturowych realizowanych przez prywatnego właściciela jest bezpodstawna. Dotychczasowa praktyka pokazuje, jak sporadycznie na terenie miasta powstają tego typu wolnostojące kubaturowe obiekty. Również w rejonie AWFiS nie wybudowano żadnego nadziemnego parkingu wielopoziomowego, pomimo, że obowiązujący od 12 lat plan miejscowy nie wyklucza takich obiektów. Nie ma więc uzasadnienia, aby wykluczać z projektu planu parkingi wielopoziomowe, zważywszy również na to, że są to obiekty dopuszczone do realizacji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków określonych w przepisach budowlanych, w szczególności w rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3) Wniosek o zmianę zapisu w ust. 7 pkt 5 karty terenu 003 (zabudowy usługowej) umożliwiającego wybudowanie parkingów wielopoziomowych o wysokości 26 m, wyższej niż dla zabudowy usługowej, której wysokość określono na 18 m.

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

Uzasadnienie: uzasadnienie dopuszczenia w obszarze planu parkingów wielopoziomowych przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 2.
W uwadze błędnie podano maksymalną wysokość możliwej do realizacji w terenie 003-U33 zabudowy usługowej – projekt planu dopuszcza zabudowę usługową do 26 m, 18 m jest wysokością minimalną.

4) Wniosek o zmianę niezrozumiałego zapisu w karcie terenu 004 dot. wysokości zabudowy. Przeznaczenie terenu określono jako teren zabudowy usługowej której wysokość ustalono jako „nie dotyczy", natomiast wysokość pozostałych obiektów budowlanych „nie będących budynkami" jako „dowolną", co oznacza, że będzie można wybudować np. maszt reklamowy albo maszt anteny komórkowej o wysokości np. 100 m.

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

Uzasadnienie: ze względu na kształt i wymiary geometryczne terenu 004-U33 (wąski pasek terenu o średniej szerokości 8 m), uniemożliwiające realizację jakiegokolwiek obiektu kubaturowego przy spełnieniu przepisów prawa budowlanego dotyczącego odległości zabudowy od granic działki budowlanej, w projekcie planu ustalono dla tego terenu zakaz zabudowy (§ 12 ust. 18 pkt 1) stąd ustalenie „nie dotyczy" dla parametrów zabudowy w ust. 7 karty terenu. Projekt planu dopuszcza inne obiekty budowlane niebędące budynkami, jak infrastrukturę telekomunikacyjną, ograniczając jednak jej wysokość w ust. 12 karty terenu poprzez nakaz jej realizacji w sposób zamaskowany (np.: w formie latarni, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury) – zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2062) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów ani uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (art. 46). Projekt planu nie może również ustanawiać zasad lokalizacji reklam, gdyż zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i warunki sytuowania, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych rada gminy może ustalić w formie uchwały (art. 37a) innej niż uchwała o uchwaleniu planu miejscowego (obecnie w Gdańsku jest procedowana uchwała, która ustali m.in. zasady i warunki sytuowania, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych).

5) Wniosek o likwidację lub zmianę zawiłych i niczym nieuzasadnionych linii wydzielających teren 005-U33 i o likwidację zapisów, które uniemożliwiają późniejsze projektowanie.

   Teren 005 o przeznaczeniu pod zabudowę usługową jest pasem terenu o szerokości 15-20 m i powierzchni 800 m^2 (mała działka), wydzielonym wzdłuż ul. Grunwaldzkiej za istniejącymi tam budynkami zabytkowymi, od których zaznaczono linię zabudowy w odległości 2,6 m. Wysokość projektowanej zabudowy określono w planie na min. 18 m i maks. 26 m oraz min. 3 kondygnacje. W tym terenie również pojawia się zapis o wysokości parkingu do 26 m

powyżej terenu – można wywnioskować, że łącznie będzie to wysokość 8,6 m x 3 kondygnacje. W parkingu może być więcej niż 60 stanowisk, dla którego warunki techniczne określają odległość od granicy działki min 16 m, w tym przypadku np. zachodniej i wschodniej, co daje razem 32 m, a działka jest węższa. Warunki techniczne mówią również o odległości 20 m od zabudowy mieszkaniowej – od wschodu budynki mieszkaniowe istnieją na granicy tego planu, a od zachodu jest projektowany teren mieszkaniowy – co daje razem 40m, a działka jest węższa. Dla kogo i dla jakiej alternatywy projektowany jest ten pas terenu 005 o bardzo dziwnym kształcie z zapisami nie do spełnienia przez przyszłego projektanta?

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

Uzasadnienie: teren 005-U33 został wydzielony z otaczającego obszaru liniami rozgraniczającymi przebiegającymi: od wschodu i północy wzdłuż pasów drogowych istniejących dróg publicznych, tj. alei Grunwaldzkiej i ulicy Kazimierza Górskiego, od zachodu i południa po granicach działek geodezyjnych, oddzielających tereny AWFiS (boisko do rugby i drogę dojazdową do hali widowiskowo-sportowej) od terenów usług komercyjnych. Można więc stwierdzić, że teren 005 jest wyznaczony w sposób naturalny przez już istniejące w otaczającej go przestrzeni bariery przestrzenne i co do zasady powtarza kształt terenu usługowego ustalonego w planie obowiązującym rejon ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie z 2006 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 94 poz. 1968).
Przytoczone w uwadze parametry geometryczne terenu 005 nie są zgodne z ustaleniami projektu planu, w którym teren 005-U33 ma powierzchnię ok. 8000 m^2 i średnie wymiary geometryczne ok. 38x200 m (min. szerokość terenu wynosi 28 m zaś maksymalna 55 m). Prawdopodobnie autor uwagi odnosi się do najmniejszej pojedynczej działki geodezyjnej o powierzchni ok. 800 m^2, która wchodzi w skład tego terenu. Parametry zabudowy umożliwiają indywidualną zabudowę poszczególnych działek geodezyjnych budynkami wolnostojącymi, jednakże projekt planu dopuszcza także zabudowę pierzejową na kilku działkach geodezyjnych, stanowiących razem jeden duży teren inwestycyjny.
W projekcie planu dla pasa zabudowy usługowej wzdłuż al. Grunwaldzkiej (z wyjątkiem terenu 010-U33) ustalono minimalną średnią ważoną liczbę kondygnacji nadziemnych 3, maksymalną wysokość zabudowy 26 m i dowolną wysokość zabudowy dla nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak parkingi, co oznacza, że parking wielopoziomowy ma mieć minimum 3 kondygnacje i maksymalną wysokość 26 m. Z tych ustaleń wynika, że wysokość pojedynczej kondygnacji parkingu mogłaby wynieść 8,6 m jak chce autor uwagi, ale byłoby to działanie nieracjonalne i nieekonomiczne. Również zarzuty, że wymagane przepisami budowlanymi odległości parkingu wielopoziomowego od sąsiednich budynków mieszkaniowych są bezpodstawne. Autor uwagi stwierdza, że w parkingu może być więcej niż 60 stanowisk, ale świadomie pomija fakt, że może być też mniej – projekt planu nie narzuca minimalnej wielkości parkingu wielopoziomowego. Odległości projektowanego budynku od granic działki szczegółowo regulują przepisy aktów prawa wyższego rzędu nad aktami prawa miejscowego, w szczególności rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektant parkingu wielopoziomowego zaprojektuje taką wielkość i formę obiektu, która będzie jednocześnie zgodna z parametrami ustalonymi w planie jak i z przepisami budowlanymi. Oczywiście pod warunkiem, że przyszły inwestor zdecyduje się parking wielopoziomowy w tym miejscu wybudować – projekt planu do tego nie zmusza wbrew twierdzeniom autora uwagi.

6) Wniosek o włączenie do granic opracowania planu miejscowego całej ul. Grunwaldzkiej a nie tylko fragmentu południowego (teren 016-KD83) i środkowego (teren 017-KD83) i rozstrzygnięcie, co należy zrobić z historycznymi budynkami istniejącymi wzdłuż ul. Grunwaldzkiej. Prośba o przedstawienie stanowiska Konserwatora Zabytków w sprawie pominięcia tych budynków w projekcie planu oraz wyjaśnienie niniejszych uwag do projektu planu przy udziale Konserwatora Zabytków.

   Autor uwagi podejrzewa celowe wyłączenie istniejącej zabytkowej zabudowy, istniejącej po wschodniej stronie planu miejscowego na styku z terenami 010-U33, 005-U33 i 007-U33, aby

już teraz nie powodować zażartych konfliktów z mieszkańcami. Wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej istnieje wiele budynków mieszkalnych, w złym stanie technicznym, jedno- i dwukondygnacyjnych z dachami stromymi, będących dowodem różnorodności historycznej zabudowy zlokalizowanej przy starej trasie do Sopotu. Pozostawienie obecnej granicy planu miejscowego w kształcie takim jak na rysunku planu, będzie powodowało konflikty z mieszkańcami tych budynków, istniejących w sąsiedztwie uciążliwej jezdni. Pozostawienie nierozstrzygniętego problemu tych budynków, będzie uniemożliwiało prawidłowe zaprojektowanie całej pierzei wzdłuż ul. Grunwaldzkiej. Nie można nie informować tych mieszkańców, że na styku ich okien, od zachodu powstawać będą wieżowce, co spowoduje, że nie będą mieli światła, bo okna od strony ul. Grunwaldzkiej już dawno zamurowali z powodu gigantycznego hałasu. Zmiany zawarte w tym planie miejscowym to nie tylko sprawa AWFiS, ale również sprawa ich bezpośrednich sąsiadów.

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

Uzasadnienie: Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uczestniczy w procedurze planistycznej tylko na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego, nie ma więc podstaw prawnych, aby rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu odbyło się z jego udziałem.
W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. budynki mieszkalne o numerach 580, 582, 584, 586, 590, 590A, 596, 598, 600 położone wzdłuż al. Grunwaldzkiej (wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków) zlokalizowane są w pasie drogowym drogi głównej. Zostały one oznaczone na rysunku ww. planu jako obiekty o wartościach kulturowych, natomiast w tekście planu ustalono dla nich ochronę charakteru budynków (bryły budynku, rozplanowania, proporcji otworów okiennych i kolorystyki) oraz detalu architektonicznego. Nie ustalono jednak ich bezwzględnej ochrony i zachowania. Oznacza to, że mogą one funkcjonować (bieżące remonty bez możliwości rozbudowy i zmiany przeznaczenia) do czasu realizacji ustaleń planu, tj. rozbudowy lub przebudowy al. Grunwaldzkiej.
Do opracowania planu w rejonie AWFiS przystąpiono w marcu 2014 r. (na podstawie uchwały nr L/1122/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.03.2014 r.) obejmując granicami planu m.in. odcinek al. Grunwaldzkiej od skrzyżowania z ul. Pomorską do skrzyżowania z ul. Nadwodną, w tym ww. historyczne budynki mieszkalne. Projekt planu nie uzyskał uzgodnienia z PWKZ (postanowienia ZN.5150.105.2015.MM z dn. 07.05.2015 r. i ZN.5150.105.2.2015.MM z dn. 19.08.2015 r.), pomimo, że wprowadzał bardziej rygorystyczne zasady ochrony ww. budynków niż ustalone w obowiązującym planie miejscowym, w tym zasady postępowania w przypadku zniszczenia lub rozbiórki części lub całości obiektu. Projekt planu zmniejszał szerokości pasa drogowego al. Grunwaldzkiej w porównaniu z planem obowiązującym, jednak nie na tyle, aby całkowicie wyłączyć z pasa drogowego budynki o wartościach kulturowych – ze względu na klasę techniczną al. Grunwaldzkiej (ulica główna o przekroju dwie jezdnie po maksymalnie trzy pasy ruchu) i jej tranzytowe znaczenie dla Gdańska szerokość pasa drogowego ustalona w tym wariancie projektu planu była optymalna i nie można było jej już zmniejszyć. PWKZ nie miał wówczas uwag do projektowanej wysokości zabudowy usługowej wzdłuż al. Grunwaldzkiej (maks. 26 m), nie chciał jednak zmienić stanowiska odnośnie ochrony historycznych budynków mieszkalnych. W celu umożliwienia realizacji ważnych dla gminy i uczelni publicznej (AWFiS) zadań, które były powodem przystąpienia do zmiany planu obowiązującego, tj. usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego i poprawy dostępności komunikacyjnej do terenów inwestycyjnych w rejonie AWFiS poprzez wytyczenie dwóch ulic publicznych łączących al. Grunwaldzką i ul. Czyżewskiego oraz dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na części terenu AWFiS procedura sporządzania projektu planu była kontynuowana. W kwietniu 2016 r. zmieniono granice obszaru planu wyłączając z opracowania odcinki pasa drogowego al. Grunwaldzkiej, na których zlokalizowane są sporne budynki (uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXII/606/16 z dnia 28.04.2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr L/1122/14). Wschodnią granicę obszaru planu w rejonie ww. budynków ustalono po linii rozgraniczającej pasa drogowego al. Grunwaldzkiej – wg planu obowiązującego. Nowy projekt planu nie wprowadzał istotnych zmian jednak PWKZ

ponownie nie uzgodnił projektu (postanowienie ZN.5150.288.2016.RK z dn. 13.01.2017 r.) i skierował go pod obrady Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków – organu opiniującego przy PWKZ. Projekt planu był przedstawiony na posiedzeniu WROZ w dniu 07.04.2017 r. przez projektanta planu. WROZ przystał na jego uzgodnienie przez PWKZ jednocześnie wnioskując do PWKZ o podjęcie działań mających na celu zmianę obowiązującego planu miejscowego celem ochrony zlokalizowanego w liniach rozgraniczających al. Grunwaldzkiej zespołu zabudowy „Oliwskiego Przedmieścia" (protokół z posiedzenia WROZ). Po otrzymaniu protokołu z posiedzenia WROZ (w lipcu 2017 r.) projekt planu bez zmian został ponownie przesłany do PWKZ celem uzgodnienia. PWKZ uzgodnił projekt planu na mocy art. 25 ust. 2 uchwały o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez nieprzedstawienie stanowiska (niewydanie postanowienia).
Sytuacja prawna ww. budynków mieszkalnych pozwala na ich funkcjonowanie do czasu realizacji ustaleń planu obowiązującego, tj. rozbudowy lub przebudowy przekroju drogowego al. Grunwaldzkiej. Obecnie nie ma określonych terminów przebudowy al. Grunwaldzkiej i nie trwają prace do tego zmierzające, więc w przypadku zamiaru budowy nowych budynków w tym rejonie inwestorzy muszą brać pod uwagę sąsiedztwo istniejącej jeszcze zabudowy mieszkalnej i sytuować nową zabudowę uwzględniając odległości (w tym wynikające z przepisów przeciwpożarowych), przesłanianie, zacienianie zgodnie z przepisami budowlanymi – ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż al. Grunwaldzkiej nie jest obligatoryjna. Właśnie m.in. ze względu na obecność zabudowy historycznej w projekcie planu nie ustalono obligatoryjnej linii zabudowy wzdłuż al. Grunwaldzkiej, co mogłoby wymusić wyburzenie tych budynków lub na długo zablokować możliwość zabudowy pasa terenów usługowych. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono w niewielkiej odległości lub na styku z istniejącą zabudową historyczną, mając na względzie docelowe zagospodarowanie terenów wzdłuż al. Grunwaldzkiej, które zakłada wyburzenie tych budynków.
Powodem zamurowywania okien od strony al. Grunwaldzkiej nie jest chęć mieszkańców odizolowania się od hałasu ulicznego, a systematyczne opróżnianie mieszkań w budynkach komunalnych zlokalizowanych zgodnie z obowiązującym planem miejscowym w pasie drogowym i przeznaczonych do rozbiórki (m.in. al. Grunwaldzka 598 i 600). Według zasobów Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w ww. nieruchomościach znajduje się 11 lokali mieszkalnych, z czego tylko 6 jest zasiedlonych (https://bip.gznk.pl/zasoby/lokale-mieszkalne-zasiedlone,p31.html).

7) Wniosek o wyjaśnienie zapisów planu dotyczących przebiegu w terenie 005-U33 ciepłociągu 2x300 mm oraz kanałów sanitarnych – w kontekście kolizji pomiędzy ich przebiegiem i koniecznością zachowania stref ochronnych i dojazdów do nich a dopuszczoną zabudową usługową i parkingami wielopoziomowymi oraz dalszego przebiegu ciepłociągu na terenach 007-U33, 011-ZP62 i 010-U33. Wniosek o naniesienie na rysunku planu przebiegu ciepłociągu na terenach 007-U33, 011-ZP62 i 010-U33 i w środku planu (teren 001-U33) i właściwe opisanie ich w kartach terenów oraz wskazanie, dokąd i na czyj koszt mają zostać przeniesione ww. sieci.

   Autor uwagi uważa, że zapisane w ust. 19 karty terenu 005-U33 informacje o przebiegu ciepłociągu i kanałów sanitarnych oraz zalecenia zachowania pasa wolnego od zabudowy i dojazdów eksploatacyjnych do tych sieci (łącznie 10 m) spowoduje brak możliwości zabudowy działki skoro jej szerokość to ok. 15 – 20 m.

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

Uzasadnienie: wszystkie ujawnione na rysunku planu przebiegi podziemnych kanałów infrastruktury technicznej (kanałów ciepłowniczych, sieci deszczowej i sanitarnej) zostały narysowane w miejscu ich faktycznego przebiegu i jest to informacja, a nie ustalenie projektu planu. Również opisy dotyczące przebiegu sieci podziemnych umieszczono w odpowiednich kartach terenów w ust. 19 „Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych", jako informacje. Na rysunku planu wskazuje się tylko główne sieci magistralne (o największych przekrojach) m.in. dla zwrócenia szczególnej uwagi inwestora.

Wszystkie pozostałe sieci infrastruktury podziemnej są ujawnione na urzędowej kopii mapy zasadniczej (mapie sytuacyjno-wysokościowej), na której sporządzono rysunek projektu planu, zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie ma więc potrzeby ich dodatkowego oznaczania na rysunku projektu planu, również ze względu na konieczność zachowania czytelności rysunku.
Realizacja dopuszczonej w planie zabudowy odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów budowlanych, według których usunięcie kolizji projektowanej zabudowy z występującym na terenie inwestycji uzbrojeniem podziemnym odbywa się na koszt i staraniem inwestora oraz w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci. W projekcie budowlanym potrzebnym do uzyskania pozwolenia na budowę inwestor wskazuje sposób usunięcia kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury podziemnej i miejsce jej ewentualnego przeniesienia. Precyzyjne wskazanie w projekcie planu miejscowego miejsca przeniesienia istniejących sieci jest niemożliwe ze względu na ogólny charakter dokumentu, jakim jest plan miejscowy, w którym nie precyzuje się dokładnie przyszłej lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Ze względu na możliwość dokonywania obrotu gruntami w projekcie planu nie określa się terminu inwestycji i ostatecznej wielkości poszczególnych terenów inwestycyjnych – projekt planu zgodne z definicją „terenu" (§ 2 pkt 1 uchwały) dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie ustalonym w projekcie planu. W przypadku terenów 005-U33, 007-U33, 008-M/U32 i 009-M/U32 najprawdopodobniejszym miejscem przeniesienia, w razie takiej konieczności, istniejących w ich granicach kanałów deszczowych jest sąsiedni pas drogowy planowanej ulicy Nowej Górskiego (teren 012-KD81).
Podniesiona w uwadze obawa odnośnie braku możliwości zabudowy terenu 005-U33 w wyniku zapisów zalecających zachowanie pasa wolnego od zabudowy i drogi eksploatacyjnej do istniejącej sieci c.o. prawdopodobnie dotyczy pojedynczej działki geodezyjnej, w granicach, której ona występuje – odnośnie wielkości i możliwości zabudowy terenu 005-U33 odpowiedzi udzielono w pkt 5. Działka, przez którą przebiega kanał c.o. oraz sąsiednia mają tego samego właściciela i łącznie stanowią teren inwestycyjny o wymiarach ok. 40x60 m, wystarczający na lokalizację budynku usługowego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu nawet bez konieczności przekładania kanału c.o. Wyjaśnić też należy, że zalecany pas wolny od zabudowy dla istniejących kanałów i sieci infrastruktury podziemnej (dla których wymagany jest pas wolny od zabudowy i droga dojazdowa) będzie węższy, niż wynika to z prostego sumowania zalecanych odległości, gdyż dojazd eksploatacyjny możliwy jest do realizacji w ramach pasa wolnego od zabudowy i w rzeczywistości może oznaczać jedynie pozostawienie wolnej od przeszkód terenowych (ławek, latarni, drzew, krzewów itp.) przestrzeni umożliwiającej dojazd do kanału.

8) Wniosek o zmianę zapisu ust. 5 „Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem" karty terenu 006-M/U32 z „nie ustala się" na inny, stwierdzający istnienie w tym miejscu nowo wyremontowanego boiska. Wniosek o zmianę dopuszczalnej wysokości i form zabudowy w terenie 006-M/U32 na budynki o wysokości do 12 m z dachami stromymi i wskazaniem, że mają być to budynki luksusowe o najwyższych walorach architektonicznych wyłaniane w drodze konkursu architektonicznego.

   Autor uwagi nie zgadza się na zabudowę terenu budynkami o wysokości do 26 m i 40 m oraz w nieatrakcyjnym stylu architektonicznym takim jak budynki budowane obecnie w sąsiedztwie Telewizji Polskiej przy ul. Opackiej (osiedle Harmonia Oliwska). Stwierdza, że AWFiS osiągnie ten sam efekt finansowy budując małe luksusowe wille zamiast wysokich bloków.

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

Uzasadnienie: jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia planu było umożliwienie realizacji na terenie boiska do rugby zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Władze AWFiS nadal podtrzymują chęć zmiany przeznaczenia tego terenu, a wręcz stwierdzają, że uchwalenie projektu planu w obecnym kształcie jest niezbędne do dalszego funkcjonowania uczelni (zarówno na dyskusji publicznej w dniu 27.09.2017 r. jak i w uwadze wniesionej do projektu planu

wyłożonego do publicznego wglądu we wrześniu 2017 r.). Wprowadzenie do ust. 5 „Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem" kart terenów inwestycyjnych jest możliwe tylko wtedy, gdy istniejące zagospodarowanie jest sprzeczne z projektowanym przeznaczeniem ale może nadal funkcjonować zgodnie z planem. W przypadku istniejącego boiska do rugby na jego obszarze projekt planu ustala funkcję mieszkaniowo-usługową (usługi komercyjne i publiczne) i na małym fragmencie usługi szkolnictwa wyższego. Nie są to funkcje sprzeczne z funkcją boiska, więc może ono funkcjonować dowolnie długo zgodnie z projektem planu bez konieczności wpisywania go do ust. 5 karty terenu 006-M/U32. Ostateczną decyzję o likwidacji boiska podejmie jego właściciel obecny (AWFiS) lub przyszły.
Obszar projektu planu położony jest w Centralnym Paśmie Usługowym. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta Gdańska zapisaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszary CPU predestynowane są do zainwestowania intensywnego i lokalizacji wysokiej jakości architektury. Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu było wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu w bezpośrednim sąsiedztwie alei Grunwaldzkiej (pełnej dostępności do infrastruktury miejskiej) poprzez podwyższenie parametrów urbanistycznych zabudowy i wzbogacenie struktury miasta (wprowadzenie funkcji mieszkaniowej), co jest realizacją polityki miejskiej wyrażonej w SUiKZP i polegającej na „rozwoju miasta do wewnątrz", zapobieganiu procesowi suburbanizacji oraz zrównoważonym rozwoju istniejących struktur przez odchodzenie od układów monofunkcyjnych. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie lokalizację proponowanej w projekcie planu wysokiej zabudowy, w tym wzdłuż al. Grunwaldzkiej oraz wnioskowała o podniesienie minimalnej wysokości zabudowy wzdłuż al. Grunwaldzkiej do 18 m. Proponowana wysokość zabudowy do 26 m z możliwością lokalizacji dominanty do 40 m jest kontynuacją i nawiązaniem do planowanej zabudowy na obszarze planu Oliwa Górna rejon ulicy Opackiej z 2014 r., który został uzgodniony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponadto nie ma uzasadnienia, aby forma i wysokość nowej zabudowy nawiązywała do niskich budynków historycznych, które zgodnie z wyjaśnieniami powyżej (pkt 6) mogą istnieć do czasu rozbudowy przekroju alei Grunwaldzkiej. Podnoszoną w uwadze estetykę budynków wielorodzinnych budowanych obecnie na terenie osiedla Harmonia Oliwska należy potraktować jako subiektywną ocenę autora uwagi. Budynki te nie odbiegają stylem architektonicznym od typowych budynków wielorodzinnych budowanych obecnie w Gdańsku, a standard wykończenia ze względu na atrakcyjne położenie należy uznać za wyższy od średniej. Również opinia autora uwagi, że właściciel terenu osiągnie ten sam efekt finansowy budując małe luksusowe wille zamiast wysokich bloków jest nieuzasadniona. W projekcie planu nie da się ustalić, ani przyszłych cen mieszkań i budynków, ani też parametrów luksusu, który zależy nie tylko od jakości wykończenia budynku, ale też od lokalizacji, wielkości działek, czy aktualnie panujących trendów na rynku budowlanym.

9) Wniosek o odstąpienie od budowy dominanty o wysokości 40 m w terenie 007-U33 – nie ma potrzeby stwarzać konkurencji do rytmicznie zlokalizowanych wieżowców po wschodniej stronie al. Grunwaldzkiej.

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

Uzasadnienie: dominantę kompozycyjną dopuszczono na zakończeniu planowanej pierzei zabudowy o wysokości do 26 metrów, w miejscu ważnym dla charakteru tego rejonu – przy skrzyżowaniu dwóch głównych ulic: al. Grunwaldzkiej i planowanej Nowej Górskiego oraz na zakończeniu widoku z dojścia pieszego od przystanku SKM Żabianka. Budynek ten mógłby stanowić punkt orientacyjny w przestrzeni i podkreślać zarówno skrzyżowanie jak i strefę głównego wejścia do AWFiS. Dominanta dopuszczona została w terenie o takiej samej intensywności jak tereny planowanej zabudowy usługowej wzdłuż alei Grunwaldzkiej, więc nie przewiduje się, aby generowała większy ruch niż zabudowa na terenach sąsiednich. Ważnym jest również fakt, że proponowana jest ona na działce gminnej, co może być dodatkową zachętą dla inwestora, tj. ułatwić ewentualną sprzedaż działki, czyli dodatkowy wpływ środków do budżetu miasta. Gmina Miasta Gdańska, jak każdy właściciel gospodaruje swoimi nieruchomościami

w sposób racjonalny. Sprzedaż nieruchomości jest ważnym elementem gospodarki finansowej gminy w zakresie uzyskiwania dochodów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

10) Wniosek o zmianę zapisów w karcie terenu 007-U33 umożliwiających budowę parkingu wielopoziomowego o wysokości minimalnej dowolnej i maksymalnej do 26 m na jasne zapisy spełniające polskie przepisy, np. takie, że garaż ma być podziemny, lub postawienie warunków umożliwiających realizację garażu nadziemnego.

    Autor uwagi stwierdza, że teren 007-U33 jest zbyt mały, aby wybudować garaż nadziemny o wysokości 26 m, który spełniałby wymagane prawem odległości od granic działki i sąsiednich budynków mieszkalnych.

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

Uzasadnienie: dopuszczenia w obszarze planu parkingów wielopoziomowych uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 2.
Parametry zabudowy ustalone w projekcie planu dla terenu 007-U33 (oraz pozostałych terenów inwestycyjnych) umożliwiają realizację zarówno parkingów wielopoziomowych nadziemnych jak i podziemnych – w kartach terenów inwestycyjnych ustalona w ust. 7 pkt 5 maksymalna intensywność zabudowy umożliwia budowę kondygnacji podziemnych (jest zawsze większa od maksymalnej intensywności ustalonej dla kondygnacji nadziemnych). Przepisy budowlane obowiązujące w Polsce nie mówią, że garaże wielostanowiskowe mają być wyłącznie podziemne – w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 5 wyjaśniono możliwości realizacji parkingów wielopoziomowych w zależności od wielkości działki czy terenu w kontekście przepisów budowlanych nadrzędnych nad ustaleniami planu miejscowego.

11) Wniosek o precyzyjne ustalenie nowego przebiegu kanałów kanalizacji deszczowej – na rysunku i w części opisowej – przebiegających obecnie w terenach 007, 008 i 009 oraz wyjaśnienie gdzie istniejące kanały zostaną przeniesione w przypadku zabudowy tych terenów. W przypadku, gdyby kanały deszczowe zostały przeniesione na teren drogowy 012-KD81 to należy również poprawić zapisy tego terenu.

    Autor uwagi stwierdza, że zalecany łączny pas wolny od zabudowy dla kanału na terenie 007-U33 wyniósłby 11 m (4 m od skrajni kanału i 3 m na drogę dojazdową), co całkowicie burzy pomysł budowy na tym terenie dominanty oraz pyta, kto poniesie koszty rozbiórki drogi dojazdowej do kanału w przypadku, gdy teren 007 zostanie zabudowany później niż powstanie droga 012-KD81.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 7.

12) Wniosek o szczegółowe wyjaśnienie i poprawienie części rysunkowej i opisowej, tak, aby w przyszłości nie dochodziło do zalewania garażu podziemnego i piwnic w nowych budynkach projektowanych na terenach 009, 008 i 007 oraz istniejących piwnic w budynkach Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej spowodowanego przeniesieniem otwartego rowu (istniejącego na terenie 009-M/U32) przelewowego wód z czynnego jeziorka po drugiej stronie ul Czyżewskiego. Wniosek o wskazanie gdzie będzie przeniesiony rów.

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

Uzasadnienie: otwarty kanał istniejący w terenie 009-M/U32 jest „odgałęzieniem" podstawowego kanału kanalizacji deszczowej w tym rejonie istniejącego w terenie 012-KD81 i częściowo 009-M/U32 (zaznaczonego na rysunku projektu planu) i pełni rolę jedynie pomocniczą w układzie odprowadzania wód deszczowych. W momencie realizacji zabudowy w terenie 009 zostanie prawdopodobnie zlikwidowany, a istniejący w tym rejonie układ kanałów przebudowany na zasadach opisanych w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia o sposobie

uwzględnienia uwagi nr 7 przy zachowaniu pełnionej obecnie funkcji, w tym odwadniającej tereny spoza obszaru planu.

13) Wniosek o odstąpienie od planowania dominanty i wprowadzenie zapisu o konieczności rewaloryzacji starych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków istniejących na terenach 007-U33 i 008-M/U32.

    Autor uwagi stwierdza, że co prawda rewaloryzacja zabytkowych obiektów (jak to udało się zrobić np. w Letnicy) wymaga nakładów gminy, ale przypomina, że cały północny teren planu jest własnością gminy, która ma ochotę sprzedać go deweloperom.

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

Uzasadnienie: uzasadnienie lokalizacji dominanty kompozycyjnej w terenie 007-U33 przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 9.
Budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków istniejące w terenach 007-U33 i 008-M/U32 są chronione w ustaleniach projektu planu poprzez oznaczenie ich na rysunku projektu planu i opisanie w ust. 17 pkt 2 ww. kart terenów jako obiektów o wartościach kulturowych oraz ustalenie w ust. 10 pkt 3 i ust. 17 pkt 2 ww. kart terenów zasad ich ochrony. W projekcie planu nie nakazano ich bezwzględnego zachowania i rewaloryzacji ze względu na planowane docelowe przekształcenia przestrzenne obszaru planu związane z polityką przestrzenną miasta dla obszaru CPU, jak to uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 8.

14) Wniosek o poprawienie graficznie i opisowo ustaleń dotyczących istniejących w terenach 008–M/U32 i 009-M/U32 kolektorów sanitarnych, deszczowych i CO analogicznie do wcześniejszych uwag dotyczących terenów 005, 007, 008 i 009. Wniosek o zmianę ustaleń umożliwiających budowę w terenie 008 parkingów wielopoziomowych o wysokości 26 m a w terenie 009 o wysokości 16 m i 20 m kolidujących z zabudową mieszkaniową o analogicznych wysokościach albo o jasny zapis, że w danym terenie ma powstać parking wielopoziomowy o wysokości 26 m, tj. 8 kondygnacjach i opisanie wszystkich konsekwencji takiej decyzji. Wniosek o wyjaśnienie na piśmie, dlaczego tymi zapisami projektant planu wchodzi w kolizję we wszystkich kartach terenów.

    Autor uwagi stwierdza, że projektant planu poinformował na dyskusji publicznej w dniu 12.12.2017 r., że zgodnie z planem na terenach mieszkaniowo-usługowych można zaprojektować albo parkingi wielopoziomowe, albo budynki mieszkalno-usługowe. Zdaniem autora uwagi jest to niezrozumiałe i niezgodne z polskimi przepisami, gdyż obu typom zabudowy odpowiadają różne warunki techniczne dotyczące odległości od innych budynków i powodują one różne uciążliwości. Ustalenia planu wprowadzają w błąd przyszłych projektantów zabudowy terenu 008 oraz urzędników wydziałów architektury zatwierdzających plany realizacyjne, biorąc pod uwagę, że w terenie 008 występują czynne ujęcia wody, budynki mieszkalne w tym jeden zabytkowy, kolektory kanalizacji deszczowej i inne.

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

Uzasadnienie: odnośnie poprawienia graficznego i opisowego informacji dotyczących istniejących kolektorów sanitarnych, deszczowych i c.o. jak dla rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 7. Odnośnie umożliwienia budowy parkingów wielopoziomowych jak dla rozstrzygnięć o sposobie uwzględnienia uwag nr 2 i 5.

15) Wniosek o zmniejszenie wysokości zabudowy na całym terenie 009-M/U32 do wysokości 12 m do kalenicy dachu stromego o kącie 30 stopni oraz wprowadzenie zapisu uniemożliwiającego zaprojektowanie dachu płaskiego. Wniosek o wpisanie w planie zakazu projektowania w terenie 009 parkingu wielopoziomowego naziemnego i zapewnienia dla przyszłej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej parkingu poniżej istniejącego terenu, a dla gości również dodatkowo na terenie, zgodnie ze wskaźnikami opisanymi w § 5 planu.

Autor uwagi obawia się, że planowana zabudowa o wysokości 16 m pozbawi istniejących mieszkańców dostępu słońca do ich mieszkań przez całą zimę. Autor uwagi stwierdza, że ze zgłaszanych wcześniej uwag dotyczących terenu 009 została uwzględniona tylko jedna – wniosek o odsunięcie linii zabudowy o 6 m od granicy działki – natomiast nie zostały uwzględnione uwagi o obniżenie wysokości zabudowy i ustalenia dachów stromych, co jego zdaniem jest dyktatem silniejszego urzędnika nad słabszym obywatelem i zaprzecza sensowi przeprowadzania konsultacji społecznych związanych z procedurą sporządzania planu. Podaje przykład Szwajcarii, gdzie wszyscy mieszkańcy danej dzielnicy dostają oficjalne pismo do domu i mają obowiązek wypowiedzenia się o projektowanych zmianach, natomiast władza ma obowiązek uwzględnić ich uwagi.

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

Uzasadnienie: sąsiadujący od północy z terenem 009-M/U32 budynek mieszkalny przy ul. Czyżewskiego 32 A i B ma wysokość od ok. 11,5 m (od strony ul. Czyżewskiego) do ok. 15,5 m (od strony budynku dawnej szkoły sportowej). W obowiązującym planie miejscowym dla terenu, na którym zlokalizowane są ww. budynki mieszkalne ustalono maksymalną wysokość zabudowy 15 m i nie określono kształtu dachu, tzn. istniejący budynek może zostać podwyższony i zwieńczony dachem płaskim. Nieuzasadniony jest zatem wniosek o ustalenie wysokości zabudowy (12 m) znacznie niższej niż istniejącego budynku i zwieńczenie jej dachem stromym skoro istniejący budynek może zostać zgodnie z planem obowiązującym przebudowany do dachu płaskiego. W sąsiedztwie istniejących budynków przy ul. Czyżewskiego projekt planu ustala taką samą maksymalną wysokość zabudowy, jaką ustalono w obowiązującym planie miejscowym w tym miejscu (16 m) i nawiązuje bezpośrednio do wysokości istniejących budynków na terenie AWFiS o wysokości 16 m.
Kwestie zacieniania, przesłaniania i uwarunkowań przeciwpożarowych (odległości między budynkami) projektowanych budynków w stosunku do budynków istniejących są analizowane na etapie sporządzania projektu budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego, w tym głównie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i muszą być z nimi zgodne.
Występująca w rejonie projektu planu zabudowa charakteryzuje się różnym kształtem dachów. Niskie domy mieszkalne mają przeważnie dachy strome, a budynki wielorodzinne (istniejące po wschodniej stronie al. Grunwaldzkiej i pod lasem wzdłuż ul. Czyżewskiego w bezpośredniej bliskości obszaru planu) oraz obiekty AWFiS płaskie. Nie można kategorycznie stwierdzić, że dachy strome stanowią tradycyjną charakterystyczną formę zwieńczania budynków w rejonie planu. Na terenie 009-M/U32 może powstać zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna, dlatego też ustalony płaski kształt dachu nawiązuje do istniejących w rejonie planu form zabudowy o takim przeznaczeniu, a także jest charakterystyczny dla współczesnych obiektów o podobnej wielkości. Projekt planu został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nigdy organ ten nie podnosił konieczności ustalenia dachów stromych na terenie 009-M/U32.
Odnosząc się do zarzutu, że władze miejskie nie przeprowadzają konsultacji społecznych tak jak to się robi w Szwajcarii należy stwierdzić, że projekt planu w rejonie AWFiS jest sporządzany zgodnie z procedurą obowiązującą w Polsce i określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent Miasta Gdańska zrealizował wszystkie ustawowe dyspozycje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania projektu planu, w tym dotyczące informowania społeczeństwa o kolejnych etapach sporządzania projektu planu i możliwości składania wniosków do planu i uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ponadto w trakcie procedowania planu zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Oliwa z prośbą o przedstawienie stanowiska.
Odnośnie zakazu budowy parkingów wielopoziomowych i zapewnienia możliwości realizacji parkingu podziemnego – jak dla rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwag nr 2, 5 i 10. Parkingi terenowe są możliwe do realizacji w terenie 009-M/U32 zgodnie z parametrami

zagospodarowania terenu ustalonymi w ust. 7 karty terenu § 5 uchwały.

16) Wniosek o wprowadzenie obowiązkowego dachu stromego bez dopuszczania dachu płaskiego w karcie terenu 010-U33 i co najmniej w karcie terenu 009-M/U32.

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

Uzasadnienie: jak dla rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15.

17) Wniosek o wprowadzeniu dachów stromych dla wszystkich budynków mieszkalnych w planie i wysokości maksymalnej dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 12 m powyżej terenu z garażami zbiorowymi poniżej terenu bez możliwości budowania garaży piętrowych nad terenem.

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

Uzasadnienie: odnośnie obligatoryjnego ustalenia dachów stromych dla wszystkich budynków mieszkalnych możliwych do realizacji w obszarze planu jak dla rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15.
Odnośnie ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m z obligatoryjnymi garażami podziemnymi jak dla rozstrzygnięć o sposobie uwzględnienia uwag nr 8 i 10.
Odnośnie zakazu budowy nadziemnych parkingów wielopoziomowych jak dla rozstrzygnięć o sposobie uwzględnienia uwag nr 2 i 5.

18) Sprzeciw przeciwko możliwości rozebrania istniejącej szkoły sportowej, która po dopiero, co zrobionym remoncie jest użytkowana, jako odrębny wydział AWFiS i bardzo dobrze się prezentuje.

    Autor uwagi wyraża zdumienie, że pomimo opracowywania planu na życzenie AWFiS zapisy w karcie terenu 010-U33 umożliwiają likwidację obiektu szkolnego. Ponadto po wybudowaniu w obszarze planu 1000 mieszkań, co oznacza ok. 3000÷5000 mieszkańców, na tym rejonie Oliwy potrzebne będą szkoła, przedszkole i żłobek – dawniej nazywało się to jednostką szkolną. Istniejący obiekt szkoły, dawniej podstawowej, można w przyszłości przeznaczyć na te cele.

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

Uzasadnienie: odnośnie możliwości rozebrania istniejących w granicach planu obiektów, w tym dawnej szkoły sportowej w terenie 010-U33 jak dla rozstrzygnięcia o sposobie uwzględnienia uwagi nr 1.
Odnośnie zabezpieczenia potrzeb edukacyjnych dla przyszłych mieszkańców należy stwierdzić, że projekty planów miejscowych realizują politykę społeczną miasta, której efektem są m.in. przekształcenia istniejącej infrastruktury szkolnej. W pracach planistycznych przyjmuje się wytyczne Wydziału Rozwoju Społecznego Urzędu Miejskiego w Gdańsku, który na bieżąco analizuje potrzeby rezerwacji terenów pod szkoły. WRS nie wskazał takiego zapotrzebowania w projektowanym planie. Po drugiej stronie torów na Żabiance są dwie duże szkoły, których zmianowość nie jest w pełni wykorzystana, więc dzieci, które pojawią się na obszarze projektu planu będą mogły z nich korzystać. W dzielnicach, gdzie nie ma tak dobrej sytuacji, zabezpiecza się w planach miejscowych tereny pod szkoły, przedszkola i żłobki (np. na południu Gdańska), natomiast w rejonie AWFiS nie ma takiej potrzeby, więc nie przewiduje się w obszarze projektu planu rezerwy terenu pod szkołę i inne placówki oświatowe, z tym, że w terenach mieszkaniowo-usługowych i usługowych poza strefą uciążliwości akustycznej od al. Grunwaldzkiej realizacja ww. placówek oświatowych jest możliwa. Również budynek dawnej szkoły sportowej przy ul. Nadwodnej po wygaśnięciu okresu dzierżawy może wrócić do pełnienia funkcji szkolnej w razie takiej potrzeby – projekt planu to umożliwia.

19) Wniosek o obniżenie projektowanej zabudowy na terenie 010-U33 do 12 m z dachami stromymi bez możliwości zamiany na dachy płaskie z garażami zbiorowymi poniżej terenu

w poziomie piwnic.

Autor uwagi stwierdza, że projektowana nowa zabudowa sytuowana jest bardzo blisko wąskiej ulicy Nadwodnej (w odległości do 1,5 m do 4 m), co po realizacji zabudowy o wysokości do 16 m spowoduje, że w budynkach parterowych z dachami stromymi, istniejącymi po północnej stronie ul. Nadwodnej, przez całą zimę nie będzie słońca. Ponadto po wschodniej stronie terenu 010 linię zabudowy poprowadzono po linii istniejących budynków mieszkalnych wyłączając je z granic planu, co spowoduje również brak słońca przez całą zimę, zwłaszcza, że od strony wschodniej mieszkańcy już zamurowali okna z powodu hałasu od ul. Grunwaldzkiej.

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

Uzasadnienie: nieprzekraczalną linię zabudowy umieszczono we właściwej odległości od północnej linii rozgraniczającej terenu 010-U33 co uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 20.
W terenie 010-U33 istnieje budynek dawnej szkoły sportowej (obecnie znajdują się w nim wydziały AWFiS), który zwieńczony jest dachem płaskim. Również zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dla tego terenu dopuszcza się realizację dachów płaskich. Nie ma więc uzasadnienia, aby projekt planu narzucał obligatoryjny dach stromy dla budynków lokalizowanych w terenie 010-U33, jednakże ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo budynków historycznych (po północnej stronie ul. Nadwodnej) w projekcie planu ustalono możliwość realizacji w terenie 010-U33 dachów stromych, lecz nie jako obligatoryjnych (możliwe są dowolne formy dachów) – uzasadnienie o braku podstaw planistycznych do obligatoryjnego ustalenia dachów stromych w obszarze planu przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15. Dodatkowo w terenie 010 nakazano na dachach stromych, w przypadku ich realizacji, zastosowanie dachówki w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.
W terenie 010-U33 ustalono maksymalną wysokość zabudowy 16 m. Jest to wysokość nawiązująca do wysokości istniejących po stronie zachodniej budynków mieszkalnych Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które od strony granicy z terenem 010-U33 mają wysokość ok. 18,5 m oraz ok. 15,5 m. Wysokość 16 m kontynuuje również wysokość istniejących budynków AWFiS oraz ustaloną w projekcie planu wysokość dla sąsiadujących od południa terenów 001-U33 i 009-M/U32.
Brak zgody na ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m z obligatoryjnymi garażami podziemnymi uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwag nr 8 i 10.
Powód wyłączenia budynków historycznych z obszaru planu oraz jego uzasadnienie przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6.
Kwestie zacieniania, przesłaniania i uwarunkowań przeciwpożarowych (odległości między budynkami) projektowanych budynków w stosunku do budynków istniejących są analizowane na etapie sporządzania projektu budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego, w tym głównie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i muszą być z nimi zgodne – ustalona w terenie 010-U33 nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż al. Grunwaldzkiej nie jest obligatoryjna, w przypadku, gdyby inwestorzy zamierzali budować budynki w sąsiedztwie istniejących budynków historycznych, muszą je uwzględnić analizując wymagane w przepisach budowlanych odległości od istniejącej zabudowy, również w kontekście przesłaniania i zacieniania.

20) Wniosek o przesunięcie linii zabudowy ustalonej po stronie północnej terenu 010-U33, na co najmniej 8 m od granicy północnej i od ulicy Nadwodnej.

Autor uzasadnia uwagę tym, że ulica Nadwodna może się przydać jako wjazdowa na ulicę Czyżewskiego, kiedy zamknięty będzie wyjazd przy przyszłym tunelu i pozostanie jeden kierunek ruchu na wjazd do ulicy Czyżewskiego – wyjazd będzie mógł być ulicą jednokierunkową Nową Górskiego (teren 012-KD81).

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

Uzasadnienie: nieprzekraczalną linię zabudowy od północnej linii rozgraniczającej terenu 010-U33 ustalono przedłużając linię zabudowy istniejącego przy ul. Nadwodnej 5 i 7 budynku mieszkalnego wielorodzinnego w odległości ok. 9 m od południowego krawężnika ulicy Nadwodnej, co jest zgodne z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 t.j.), która wymaga, aby odległość obiektów budowlanych od krawędzi drogi publicznej (gminnej) wynosiła co najmniej 6 m (art.43). Odsunięcie linii zabudowy o 8 m od północnej granicy terenu 010 nie może uzasadniać poszerzenia ulicy Nadwodnej, jak chce autor uwagi, gdyż następuje kolizja z ww. istniejącym budynkiem wielorodzinnym. Ulica Nadwodna posiada już obecnie rezerwę drogową o szerokości od 10 m do około 12 m, co daje możliwość zrealizowania pełnowymiarowej drogi dojazdowej wraz z niezbędnym wyposażeniem i nie jest do tego potrzebne odsuwanie linii zabudowy w terenie 010. W ustaleniach planu miejscowego nie wskazuje się czy dana ulica jest jednokierunkowa czy dwukierunkowa, decyzję w tej kwestii jak i w kwestii organizacji ruchu w całym obszarze planu i jego sąsiedztwie podejmuje Gdański Zarząd Dróg i Zieleni.

21) Wniosek o wrysowanie linii zabudowy od strony zachodniej terenu 010-U33 po linii istniejącej sali gimnastycznej oraz wrysowanie istniejącego kanału CO, przebiegającego po północnej i wschodniej stronie terenu 010-U33.

    Autor uzasadnia uwagę tym, że między budynkiem mieszkalnym Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej a salą gimnastyczną przebiega zasilający kanał CO do wolnostojącego węzła cieplnego (w rejonie budynków ASM).

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

Uzasadnienie: występowanie na działce budowlanej infrastruktury podziemnej nie jest uzasadnieniem do ustalenia względem niej nieprzekraczalnych linii zabudowy (w kontekście możliwego przełożenia istniejącej infrastruktury podziemnej), co wyjaśniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 7. Również oznaczenie na rysunku projektu planu istniejącego kanału c.o. nie ma uzasadnienia, co wyjaśniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 7.
Istniejący w terenie 010-U33 budynek byłej szkoły sportowej (obecnie AWFiS) zlokalizowany jest w odległościach 9,9 m, 27,5 m, 40,5 m i 7,4 m od granicy ewidencyjnej z terenem zabudowanym Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z uwagą wyłączyłoby znaczną część działki inwestycyjnej z możliwości zabudowy lub rozbudowy istniejącego budynku, która jest możliwa na podstawie przepisów budowlanych wyższego rzędu (w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), co stanowiłoby naruszenie zasady równości i mogłoby skutkować skutecznym zaskarżeniem planu. Nieustalenie linii zabudowy w projekcie planu nie umożliwia dowolnej lokalizacji budynku – w tym przypadku o odległościach zabudowy od granic działek budowlanych decydują nadrzędne przepisy budowlane.

22) Wniosek o jasne opisanie w kartach terenów 016 i 017 węzłów wjazdowych z ulicy Grunwaldzkiej na Nową Opacką i na Nową Górskiego i wszystkich kierunków, których te węzły mają obsługiwać.

    Autor uzasadnia uwagę tym, że ul. Grunwaldzka jest dwujezdniowa.

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

Uzasadnienie: w kartach drogowych al. Grunwaldzkiej (016-KD83 i 017-KD83) nie zachodzi konieczność wpisania w ust. 5 „Powiązania z układem zewnętrznym" skrzyżowań z planowanymi ulicami lokalnymi tzw. Nową Opacką oraz tzw. Nową Górskiego, zapis ten został umieszczony w kartach tych ulic (012-KD81 i 015-KD81) i nie ma konieczności dublowania tego zapisu. W ust. 5 kart terenów drogowych zostały wskazane jedynie powiązania z ulicami o takiej samej bądź

wyższej klasie technicznej, nie ustalając czy skrzyżowanie będzie miało wszystkie czy tylko część relacji skrętnych – o tym decyduje Gdański Zarząd Dróg i Zieleni. GZDiZ ustala to w oparciu o analizy transportowe oraz uzależnia od stanu zaawansowania rozbudowy całego układu transportowego miasta.

23) Wniosek o wyeliminowanie z poszczególnych kart terenu zapisu dotyczącego parkingów o wysokości takiej jak projektowana zabudowa mieszkalna, mieszkalno-usługowa lub usługowa, tj. do wysokości 26 m i dopuszczenie parkingów wyłącznie pod planowanymi budynkami lub jasne opisanie wszystkich konsekwencji decyzji o zaplanowaniu parkingów wielopoziomowych w przypadku, gdyby obecne zapisy miały w planie pozostać.

    Autor uwagi w uzasadnieniu pyta, czy intencją planu jest zrobienie parkingów na tych samych kondygnacjach, co mieszkania, np. na 8 piętrze obok sypialni, co w dzisiejszych czasach technicznie jest możliwe, np. przy zastosowaniu wind dla samochodów.

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

Uzasadnienie: brak zgody na wyłączenie z obszaru planu możliwości budowy parkingów wielopoziomowych o wysokościach maksymalnych jak dla możliwej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej i dopuszczenie wyłącznie parkingów podziemnych uzasadniono w rozstrzygnięciach o sposobie uwzględnienia uwag nr 2 i 5.
Realizacja parkingów wielopoziomowych musi być zgodna z przepisami budowlanymi i może stanowić uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej tworząc wielofunkcyjne zagospodarowanie miasta. Sporządzona do projektu planu Prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała istotnych skutków planowanej zabudowy na zdrowie mieszkańców i środowisko przyrodnicze. Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany w zakresie zdrowia publicznego i nadzoru sanitarnego przez Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (opinia zn. ONS.9022.4.391.2016.LZ z dn. 10.01.2017 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku (opinia zn. SE.ZNS-80/490/35/KJ/16 z dn. 23.12.2016 r.) oraz w zakresie m.in. oceny oddziaływania na środowisko przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia zn. RDOŚ-Gd-WAP.410.4.1.2017.MKU.1 z dn. 05.01.2017 r.).

24) Sprzeciw przeciwko możliwości stworzenia w obszarze planu gigantycznej przestrzeni usługowo-handlowej o powierzchni do 28000 m^2.

    Autor uwagi stwierdza, że projekt planu dopuszcza na terenach 003, 005, 006, 007, 008, 009, 010 lokalizację tzw. małych hurtowni o wielkości do 2000 m^2. Ponadto poprzez „ograniczenie" wielkość obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2 plan pozwala na dodatkową lokalizację w tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, co w sumie pozwala zrealizować w obszarze planu przestrzeń usługowo-handlową o powierzchni do 28000 m^2.

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

Uzasadnienie: obawa wyrażona przez autora uwagi o możliwości realizacji w obszarze planu wielkiego centrum handlu detalicznego i hurtowego jest równie nieuzasadniona jak ta o możliwości zabudowania obszaru planu wyłącznie parkingami wielopoziomowymi. Proste sumowanie dopuszczonych w projekcie planu powierzchni usług handlu prowadzi do błędnych wniosków choćby już z tego powodu, że powierzchnia użytkowa małej hurtowni nie jest tym samym co powierzchnia sprzedaży w obiekcie handlowym. Główną intencją projekt planu w zakresie usług handlu jest dopuszczenie do realizacji w obszarze planu wyłącznie obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2. Ze względu na to, że obecnie trudno jest rozróżnić handel detaliczny od hurtowego prowadzony np. w dyskontach, więc dopuszczono w projekcie planu również małe hurtownie. W projekcie planu zwrócono jedynie uwagę, aby w pasie wysokiej zabudowy usługowej nie lokalizowano dyskontów w ich typowej, wolnostojącej formie. Ma temu zapobiec ustalenie konieczności budowy minimum 3 kondygnacji nadziemnych oraz minimalna wysokość budynku 18 m (tereny 003-U33, 005-U33, 007-U33). Nie ma jednak przeciwwskazań

do lokalizacji usług handlowych (np. w parterach budynków usługowych) wzdłuż al. Grunwaldzkiej, będących częścią miejskiej pierzei. Dyskonty mogą powstawać, jako jedna z wielu funkcji z zakresu usług komercyjnych dopuszczonych w terenach mieszkaniowo-usługowych 002-M/U32, 006-M/U32, 008-M/U32, 009-M/U32 i usługowym 010-U33, ale nie należy się spodziewać, że powstaną we wszystkich, gdyż o lokalizacji funkcji komercyjnej w danym terenie decyduje głównie jej racjonalność i wielkości będących do dyspozycji inwestora działek – trudno sobie wyobrazić, aby na małych jednak terenach, jakie są do dyspozycji w obszarze planu (należy wykluczyć teren 001-U33 przeznaczony na usługi szkolnictwa wyższego, który zajmuje ponad 60% terenu przeznaczonego w projekcie planu pod zabudowę) powstawały jednocześnie obiekty handlowe, hurtownie, zabudowa mieszkaniowo-usługowa i dodatkowo garaże wielopoziomowe.

25) Apel do Prezydenta Miasta oraz radnych Rady Dzielnicy i Rady Miasta, aby zainteresowali się losem istniejących starych budynków i ich mieszkańców, zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Grunwaldzkiej i nie dopuścili do wyłączenia ich z opracowania niniejszego planu miejscowego. Jeżeli te budynki podlegać mają likwidacji to należy jasno określić, kto poniesie koszty, w którym momencie oraz co zrobić z istniejącymi zabytkami.

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

Uzasadnienie: powód wyłączenia budynków historycznych z obszaru planu oraz jego uzasadnienie przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6.
Przesłanki i procedury wywłaszczania nieruchomości oraz odszkodowania przyznawanego za jego dokonanie określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Wywłaszczenie jest możliwe wyłącznie w stosunku do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne (np. droga publiczna, w przypadku budynków zlokalizowanych wzdłuż al. Grunwaldzkiej) albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Postępowanie wywłaszczeniowe zawsze musi być poprzedzone rokowaniami o nabycie, w drodze umowy, praw do nieruchomości. Prezydent, wnioskując o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, zobowiązany jest do wskazania sposobu zapewnienia lokalów zamiennych najemcom wywłaszczanych lokali.
Właścicielowi wywłaszczanej nieruchomości przysługuje prawo do odszkodowania odpowiadającego wartości prawa własności – tylko 1 budynek z przedmiotowych budynków historycznych zlokalizowanych w pasie drogowym al. Grunwaldzkiej jest prywatny, pozostałe są komunalne. Wysokość odszkodowania ustala rzeczoznawca majątkowy według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Za zgodą właściciela, odszkodowanie może zostać przyznane w formie prawa własności do odpowiedniej nieruchomości zamiennej lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej. Ponadto, poprzedni właściciel może dzierżawić wywłaszczoną nieruchomość w drodze decyzji do czasu realizacji inwestycji celu publicznego. Jeżeli nieruchomość nie zostanie wykorzystana na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, to po upływie siedmiu lat od wydania decyzji lub po utracie mocy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu poprzedni właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać zwrotu nieruchomości.

2. Joanna Oleszkiewicz-Florek z Gdańska, pismo z dnia 02.01.2018 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o ustalenie linii zabudowy od strony zachodniej terenu 010-U33 w sposób, który uwzględniłyby fakt, że znajdują się tam balkony oraz ogródki przydomowe wykorzystywane w celach wypoczynkowych.

   Plan nie zawiera żadnych zasad dotyczących linii zabudowy od strony zachodniej terenu 010-U33, a granica planu przebiega niemalże przy ścianach budynków mieszkalnych przy ul. Nadwodnej i Czyżewskiego. Zbyt bliska zabudowa ograniczy możliwość korzystania z tych

obiektów zgodnie z przeznaczeniem.

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

Uzasadnienie: nieustalenie w projekcie planu linii zabudowy od strony zachodniej terenu 010-U33 uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 21 z pisma nr 1, a od strony wschodniej uwagi nr 6 z pisma nr 1.

2) Sprzeciw przeciwko dopuszczeniu w terenie 010-U33 zabudowy o wysokości maksymalnej 16,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 41,0 m n.p.m.

   Usytuowanie na tym terenie budynku o wysokości większej niż obecnie istniejące obiekty przy ul. Nadwodnej i Czyżewskiego spowoduje większy stopień zacienienia lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach, szczególnie tych na niższych kondygnacjach. Konsekwencją będzie też obniżenie komfortu cieplnego tych lokali, a zatem i dodatkowe koszta. Autor uwagi pyta czy urząd przewiduje rekompensaty finansowe z tego tytułu dla mieszkańców i czy obniżenie standardu życia obecnych mieszkańców w celu budowy parkingów, garaży i innych lokali użytkowych jest zgodne z polityką społeczną urzędu?

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

Uzasadnienie: ustalenie w terenie 010-U33 maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 19 z pisma nr 1.
Ponadto należy dodać, że ustalony dla terenu 010-U33 maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku oraz na pokryciu najwyższego poziomu budowli wielopoziomowych: 41 m n.p.m. oznacza bezwzględny poziom, którego budynek nie może przekroczyć i został ustalony przez dodanie 16 m do aktualnej maksymalnej rzędnej terenu. Poziom 41 m n.p.m. jest niższy od poziomu kalenicy sąsiedniego budynku przy ul. Nadwodnej 7, który osiąga 43,5 m n.p.m.
Dopuszczenie zabudowy usługowej w terenie 010-U33 jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, co stwierdzono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 8 z pisma nr 1. Sporządzona do projektu planu Prognoza skutków finansowych nie wykazała, że w związku z planowanym uchwaleniem projektu planu istnieje niebezpieczeństwo, że korzystanie z nieruchomości (lub jej części) położonej po zachodniej stronie terenu 010-U33 w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem będzie niemożliwe bądź istotnie ograniczone, więc nie przewiduje się wypłacenia przez gminę Gdańsk odszkodowań z tego tytułu.
Kwestie zacieniania i przesłaniania projektowanych budynków w stosunku do budynków istniejących są analizowane na etapie sporządzania projektu budowlanego na podstawie przepisów prawa budowlanego, w tym głównie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i muszą być z nimi zgodne. Za realizację zabudowy niezgodnie z przepisami budowlanymi odpowiada inwestor i projektanci obiektu.
Wszelkich zasadnych roszczeń spowodowanych ustaleniami planu miejscowego lub inwestycją budowlaną można dochodzić w postępowaniu przed sądami powszechnymi.

3) Wniosek o rozważenie w projekcie planu skutków w czasie realizacji inwestycji na terenie 010-U33 dla mieszkańców budynków przy ul. Nadwodna i Czyżewskiego.

   Autor uwagi pyta jak Miasto zamierza zabezpieczyć mieszkańców sąsiadujących budynków przed wielomiesięcznym podwyższonym poziomem hałasu, zapylenia i zabrudzenia w czasie realizacji inwestycji? Czy przewidywane są dodatkowe środki finansowe na utrzymanie czystości w tym okresie zarówno w strefie publicznej jak i lokalach prywatnych? Jakie rekompensaty przewidywane są dla obecnych mieszkańców z tytułu niemożności użytkowania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem (szczególnie balkonów oraz pokojów

dziennych znajdujących się od strony planowanych inwestycji) w tym okresie? Autor uwagi wyraża również obawę, że wprowadzenie ciężkiego sprzętu budowlanego w pobliże budynków mieszkalnych może spowodować ich zmiany strukturalne, czego efektem mogą być pęknięcia dużych szklanych tafli okiennych lub pękanie kafli wewnątrz pomieszczeń. Kto będzie odpowiedzialny i pokryje ewentualne straty?

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

Uzasadnienie: za zabezpieczenie przed wpływem i skutkami prowadzenia inwestycji budowlanej na osoby trzecie odpowiada inwestor i projektanci danej inwestycji. Prowadzenie inwestycji budowlanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie jest niczym niezwykłym – można tu przytoczyć przykład rozbiórki kina Neptun i budowy w jego miejscu hotelu w gęstej zabudowie śródmiejskiej, czy obecnie trwająca rozbiórka i budowa budynku biurowego przy al. Grunwaldzkiej we Wrzeszczu. Odnośnie podnoszonego w uwadze zachwiania poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, spowodowanego planowaną zabudową należy stwierdzić, że projekty budowlane sporządzane dla planowanych budynków muszą spełniać wymagania obowiązujących przepisów budowlanych. Realizowana budowa nie może powodować uszkodzeń sąsiednich budynków, odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób trzecich w trakcie realizacji budynku i jego późniejszej eksploatacji spoczywa na inwestorze i projektantach budynku.

4) Sprzeciw przeciwko dopuszczeniu w terenie 007-U33 dominanty kompozycyjnej o wysokości do 40 m.

   Autor uzasadnia uwagę tym, że planowana dominanta zasłoni wzgórza morenowe, które są darem natury dla aglomeracji Trójmiejskiej i wyróżniają ją spośród wielu nie tylko polskich, ale i europejskich miast. Ponadto stwierdza, że dominanta będzie dziwacznym tworem wśród niewysokiej pobliskiej zabudowy ciągnącej się w kierunku Sopotu i w sąsiedztwie zabytkowego budynku. Zdaniem autora uwagi argument, że jest to nawiązanie stylistyką do brzydkich budynków z lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku, znajdujących się po przeciwnej stronie alei Grunwaldzkiej, jest nieprzekonujący.

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

Uzasadnienie: ustalenie możliwości realizacji dominanty kompozycyjnej w terenie 007-U33 uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 9 z pisma nr 1.
Podniesiona w uwadze obawa, że dominanta kompozycyjna zasłoni wzgórza morenowe jest nieuzasadniona. Jak wyjaśniono powyżej dominanta może być kompozycyjnym zakończeniem planowanej wzdłuż al. Grunwaldzkiej pierzei zabudowy o wysokości do 26 metrów. Jedynym elementem wyróżniającym ewentualny budynek stanowiący dominantę kompozycyjna od innych dopuszczonych w projekcie planu po jej południowej stronie jest możliwość realizacji części budynku do wysokości 40 m, z zastrzeżeniem, że maksymalna wielkość powierzchni całkowitej każdej kondygnacji powyżej maksymalnej wysokości ustalonej dla pozostałej zabudowy na terenie (26 m) nie może być większa niż 400 m^2. Oznacza to, że szerokość budynku lub części budynku wystającej ponad dopuszczone w terenie 26 m będzie wynosić ok. 20÷30 m, co jak wynika z przeprowadzonych analiz urbanistyczno-krajobrazowych nie przesłoni widoku na wzgórza morenowe.

3. Akademicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pisma z dnia 04.01.2018 r i 11.01.2018 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o ustalenie w całym obszarze planu, a w szczególności na terenach 009 i 010, różnorodnej zabudowy o wysokości 12 m i z przewagą dachów stromych, np. do 30 stopni, jak w istniejącej zabudowie ASM przy ul. Czyżewskiego i Nadwodnej.

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

Uzasadnienie: powód i cel ustalenia w obszarze planu maksymalnej wysokości zabudowy do 16, 20, 26 i 40 m (w zależności od terenu) oraz ustalenie dachów płaskich dla większości terenów

inwestycyjnych uzasadniono w rozstrzygnięciach o sposobie uwzględnienia uwag nr 8, 9, 15 i 19 z pisma nr 1.

2) Wniosek o włączenie 12 budynków istniejących wzdłuż ul. Grunwaldzkiej (ujętych w gminnej ewidencji zabytków) do planu miejscowego, objęcie ich ochroną konserwatorską i poddanie rewaloryzacji oraz zaprzestanie lansowania zabudowy wysokiej 26 m i 40 m wzdłuż ul. Grunwaldzkiej.

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

Uzasadnienie: powód wyłączenia budynków historycznych istniejących wzdłuż al. Grunwaldzkiej uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1.

3) Wniosek o wyznaczenie w terenie 010-U33 nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż obecnej linii zabudowy istniejącej hali sportowej i istniejącym budynku szkoły.

   Autor uwagi stwierdza, że wniosek nie zmniejsza w znaczący sposób obecnej użyteczności nieruchomości – obecnie jest to teren zapleczowy zaś istniejące parametry zabudowy na terenie 010-U33, w szczególności intensywność zabudowy, pozwalają na swobodne zagospodarowanie pozostałej części nieruchomości bez utraty walorów komercyjnych nieruchomości i możliwości jej zabudowy. Autor argumentuje wniosek tym, że zarówno ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określają zakazu stosowania linii zabudowy w odniesieniu do innych części nieruchomości, niż wyłącznie ta, która przylega do drogi publicznej. Również istniejące orzecznictwo sądów administracyjnych nie wskazuje wprost ograniczeń w kształtowaniu linii zabudowy w innym przypadku niż od granicy z drogą publiczną (m.in. wyrok WSA/NSA Il OSK 496/10 z 2011-03-16). NSA zwraca jednak uwagę na konieczność załatwienia sprawy mając na względzie stan faktyczny, interes społeczny i słuszny interes obywateli (art. 7 kpa). Wyważając te interesy sporządzający plan powinien brać pod uwagę zarówno zapisy obowiązującego prawa (art. 2 i 7 konstytucji RP) jak i prawo własności (art. 21 i art. 64 ust 1. konstytucji RP), a ustalenia planu powinny być także realizowane w oparciu o wymagania art. 1 ust 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Autor uwagi uważa, że zgodnie z przytoczonym przepisami wnioskowane przez niego zmiany są dyktowane słusznym interesem osób trzecich, tzn. chęcią uniknięcia nadmiernego zbliżenia zabudowy do granicy i okien istniejącego budynku mieszkalnego, co będzie skutkowało obniżeniem jakości zamieszkania istniejących mieszkańców poprzez utratę prywatności i możliwe zacienianie nieruchomości.

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

Uzasadnienie: brak ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z uwagą uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 21 z pisma nr 1.

4) Wniosek, aby maksymalna wysokość zabudowy planowanej na terenie 009-M/U32 od frontu ulicy Czyżewskiego oraz wzdłuż obowiązującej linii zabudowy ciągu pieszego 018-KX nie przekraczała wysokości istniejącej zabudowy mieszkaniowej, sytuowanej od strony ulicy, tj. nie więcej niż 12 m.

   Autor uzasadnia uwagę tym, że zachowanie identycznej wysokości zabudowy jak dla istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Czyżewskiego pozwoli na utrzymanie spójnego charakteru zabudowy i ładu przestrzennego oraz utrzymanie jakości zamieszkania dla istniejących mieszkańców poprzez unikanie nadmiernego zacieniania ich nieruchomości. Zastosowanie takiego zapisu pozwala na wprowadzenie zabudowy o porównywalnym gabarycie, nie ograniczając możliwości zagospodarowania pozostałej części nieruchomości 009-M/U32.

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

Uzasadnienie: obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m w częściach terenu 009-M/U32 wymienionych w uwadze nie jest uzasadnione co przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15 z pisma nr 1.

5) Wniosek o zastosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych dla zabudowy lokalizowanej na terenie 009-M/U32 od frontu ulicy Czyżewskiego oraz wzdłuż obowiązującej linii zabudowy ciągu pieszego 018-KX.

   Autor uwagi stwierdza, że dachy dwuspadowe są zastosowane w istniejącej zabudowie mieszkaniowej przy ul. Czyżewskiego 32A i 34. Zastosowanie tego typu formy dachu na fragmencie terenu 009-M/U32 pozwoli na utrzymanie jakości i ładu przestrzennego zabudowy wzdłuż ulicy Czyżewskiego, jednej z głównych przestrzeni publicznych tego fragmentu miasta.

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

Uzasadnienie: ustalenie dachów stromych w częściach terenu 009-M/U32 wymienionych w uwadze nie jest uzasadnione, co przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15 z pisma nr 1.

4. Grzegorz Klimaszewski z Gdańska, pismo z dnia 12.01.2018 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o zmianę rodzaju zabudowy w terenie 009-M/U32 na wyłącznie zabudowę mieszkaniową.

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

Uzasadnienie: w planie obowiązującym ustalony w projekcie planu teren 009-M/U32 przeznaczony jest pod funkcję usługową szkolnictwa wyższego. Celem przystąpienia do zmiany planu obowiązującego było poszerzenie możliwości zagospodarowania tego terenu o funkcję mieszkaniową i usługi komercyjne, co jest zgodne z wnioskiem właściciela terenu (AWFiS) oraz z polityką przestrzenną SUiKZP miasta Gdańska dla terenów położonych w obszarze Centralnego Pasma Usługowego (jak to uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 8 z pisma 1). Nie jest więc zasadne ograniczanie zabudowy w terenie 009-M/U32 wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej tj. zamiana jednej monofunkcji (szkolnictwo wyższe) na inną (mieszkaniową).

2) Wniosek o obniżenie wysokości zabudowy budynków i budowli w terenie 009-M/U32, które będą usytuowane naprzeciwko budynków należących do Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej do 2 kondygnacji (czyli wysokości 7,5 m) oraz od strony Nowej Górskiego do 12,5 m.

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

Uzasadnienie: obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 009-M/U32 zgodnie z uwagą nie jest uzasadnione, co przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15 z pisma nr 1.

3) Wniosek o wprowadzenie w terenie 009-M/U32 jako obowiązkowych dachów stromych (30 stopni nachylenia) z dachówką w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.

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

Uzasadnienie: uzasadnienie do nie ustalenia dachów stromych w terenie 009-M/U32 przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15 z pisma nr 1.

4) Wniosek o wprowadzenie w terenie 009-M/U32 na granicy działki od strony budynków należących do Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązku wykonania pasa

nasadzenia zieleni wysokiej, co zapewni komfort mieszkańcom zarówno budynków budowanych jak i obecnie istniejących.

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

Uzasadnienie: kwestie kompozycyjne jak i użytkowe nie uzasadniają ustalenia nakazu nasadzeń drzew w przedmiotowej części terenu. Mogąca się pojawić w wyniku realizacji ustaleń planu zabudowa mieszkaniowo-usługowa na terenie 009-M/U32 będzie typową zabudowa tworzącą tkankę miasta i nie będzie istotnie wpływała na sąsiednią zabudowę mieszkaniową – inwestor planujący zabudowę terenu 009-M/U32 na sesji Rady Dzielnicy Oliwa w dniu 19.10.2017 r. przedstawił projekt zagospodarowania terenu, który zakłada wybudowanie w tym terenie typowego osiedla mieszkaniowego. Nie ma uzasadnienia nakładanie na właściciela sąsiedniej działki konieczności zapewnienia komfortu mieszkańcom Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w postaci wykonania pasa nasadzenia zieleni wysokiej w celu odizolowania się od zabudowy prawdopodobnie o takiej samej funkcji i intensywności zabudowy jak budynki ASM. Ponadto nakaz nasadzeń ograniczyłby możliwości inwestycyjne w tym konkretnym miejscu, co przy braku uzasadnienia do takiego sposobu zagospodarowania działki mogłoby prowadzić do wystąpienia właściciela działki z roszczeniem odszkodowawczym do gminy.

5) Wniosek o wprowadzenie w terenie 009-M/U32 zakazu urządzania powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni ekstensywnej na dachach, tarasach, parkingach.

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

Uzasadnienie: możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej na tarasach i stropodachach (przy czym tylko 50% takiej nawierzchni traktuje się jako teren biologicznie czynny) jest wprost dopuszczona przez rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które jest prawem nadrzędnym nad prawem miejscowym. Ustaleniami planu miejscowego nie można ograniczyć możliwości wynikających z przepisów prawa wyższego rzędu – mogłoby to skutkować unieważnieniem planu miejscowego przez Wojewodę Pomorskiego lub skutecznym zaskarżeniem planu miejscowego przez właściciela terenu.

6) Ponadto autor pisma podtrzymuje swoje uwagi zawarte w piśmie złożonym wcześniej do planu po pierwszym wyłożeniu.

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

Uzasadnienie: autor uwagi wniósł 8 uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu we wrześniu 2017 r., które zostały rozpatrzone (7 nieuwzględniono, 1 częściowo uwzględniono) przez prezydenta miasta w terminie zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z rozstrzygnięciami tych uwag można się zapoznać na stronie Biura Rozwoju Gdańska www.brg.gda.pl lub w Biuletynie Informacji Publicznej BRG http://bip.brg.gda.pl.

5. Maria i Jędrzej Faściszewscy z Gdańska, pismo z dnia 12.01.2018 r.

Treść uwag:

1) Wniosek o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części terenu 010-U33 do obszaru istniejącej zabudowy szkoły sportowej.

Autorzy uwagi stwierdzają, że dla północno-wschodniej części terenu 010-U33 w projekcie planu przewidziano nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z granicą działki, co jest sprzeczne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przyjęcie takiej linii zabudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu wysokości zabudowy do 16 m ograniczy istniejącym budynkom Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej dostęp światła słonecznego, co spowoduje znaczne obniżenie wartości lokali mieszkalnych. Autorzy uwagi

pytają czy Prezydent Miasta Gdańska przewiduje rekompensatę finansową dla mieszkańców pobliskich budynków w przypadku obniżenia ich wartości rynkowej spowodowanego projektowaną zabudową?

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

Uzasadnienie: w uwadze wniesiono o zmianę ustalonej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-wschodniej części terenu 010-U33 natomiast budynki ASM znajdują się poza zachodnią granicą terenu. Nie ma uzasadnienia do zmiany ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenie 010-U33, co przedstawiono w rozstrzygnięciach o sposobie uwzględnienia uwag nr 6 (dot. ustalenia linii zabudowy po granicy terenu od strony wschodniej), 20 (dot. ustalenia linii zabudowy od strony północnej) i 21 (dot. nieustalenia linii zabudowy od strony zachodniej) z pisma nr 1. Dodać należy, że rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej w § 12 ust. 2.

2) Wniosek o narzucenie konieczności stosowania w terenie 010-U33 dachów stromych, pokrytych dachówką ceramiczną tak, aby korespondowały one z formą architektoniczną budynków Akademickiej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zespołu domków zlokalizowanych na północ od ul. Nadwodnej.

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

Uzasadnienie: brak zgody na ustalenie obligatoryjnych dachów stromych w terenie 010-U33 uzasadniono w rozstrzygnięciach o sposobie uwzględnienia uwag nr 15 i 19 z pisma nr 1.

3) Wniosek o zwiększenie w terenie 010-U33 minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej z proponowanych 10% do istniejących warunków.

   Autorzy uwagi stwierdzają, że budynki Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały wybudowane przed wprowadzeniem przepisów regulujących zagospodarowanie wody deszczowej. Aktualnie odpływ wody deszczowej z południowo-wschodnich połaci dachów z racji na ukształtowanie terenu odbywa się na działkę Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a dalej na położony poniżej teren szkoły sportowej. Zmniejszenie aktualnego stanu udziału powierzchni biologicznie czynnej doprowadzi do zakłócenia istniejących warunków wodnych, nie dopuści do retencji terenowej wody deszczowej płynącej z dachów budynków Akademickiej Wspólnoty Mieszkaniowej i przyczyni się do ich degradacji.

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

Uzasadnienie: teren 010-U33 od dawna jest terenem zabudowanym obiektem szkolnym i nigdy nie był ustanowionym prawnie odbiornikiem wód opadowych z terenów sąsiednich. Na podstawie obowiązujących przepisów budowlanych nie jest możliwe odprowadzanie wód opadowych na teren sąsiada (w tym § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), natomiast na podstawie przepisów kodeksu cywilnego odprowadzenie wód opadowych na działkę sąsiada można potraktować jako naruszenie jego praw własności. Jednocześnie na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566) istnieje możliwość ustalenia zmiany stanu wody na gruntach (np. odprowadzenie wód opadowych na działkę sąsiada) wyłącznie w drodze pisemnej ugody między właścicielami gruntów (art. 235 ust. 1). Nie ma więc uzasadnienia ograniczanie możliwości zainwestowania dla terenu usługowego poprzez powiększenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego ustalonego w projekcie planu. Należy zwrócić uwagę na to, że w projekcie planu ustalono minimalny procent pokrycia działki powierzchnią biologicznie czynną i zgodnie z wolą właściciela działki może on zostać zwiększony.

4) Sprzeciw przeciwko dopuszczeniu w terenie 007-U33 dominanty kompozycyjnej o wysokości do 40 m oraz nadziemnych budowli wielopoziomowych do 26 m i wniosek o ograniczenie

wysokości proponowanej zabudowy do 16 m.

Autorzy uwagi obawiają się, że dopuszczenie tak wysokiej zabudowy usługowej przy bardzo ograniczonej wielkości terenu spowoduje, że okoliczne tereny bezpowrotnie zamienią się w dzikie parkingi. Ponadto uważają, że dopuszczenie tak wysokiej zabudowy zniszczy aktualny urbanistyczny charakter tej części Oliwy, nie będzie w żaden sposób korespondował z istniejącymi budynkami będącymi pod opieką konserwatorską i nie nawiązuje do stref zachowanej historycznej struktury przestrzennej oraz stref zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej, które są w jego bliskim sąsiedztwie bądź też nachodzą obszarem na teren 007 (według Studium 2007). Uważają też, że dominanta w tym obszarze nie jest kompozycyjnie potrzebna, ponieważ aktualną dominantę tworzą 10 piętrowe budynki Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowane po wschodniej stronie al. Grunwaldzkiej.

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

Uzasadnienie: uzasadnienie ustalenia dominanty kompozycyjnej w terenie 007-U33 przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 9 z pisma nr 1, natomiast brak zgody na wyłączenie możliwości realizacji parkingów wielopoziomowych o wysokościach jak dla danych terenów inwestycyjnych, w tym w terenie 007-U33, w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 2 z pisma nr 1.

5) Wniosek o ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości do 10 m w obszarze „a” terenu 001-U33 i terenie 003-U33, a w terenie 005-U33 do 6 m, od wschodniej granicy działki.

   Autorzy uwagi wnioskowane zmiany w terenach 001 i 005 uzasadniają bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

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

Uzasadnienie: sytuację prawną i użytkową budynków historycznych położonych wzdłuż al. Grunwaldzkiej (poza wschodnimi granicami planu) oraz brak uzasadnienia ograniczania możliwości inwestycyjnych na terenach sąsiednich ze względu na te budynki przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1.

6) Wniosek o ustalenie w obszarze „a” terenu 001-U33 i terenie 003-U33 minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej o wartości 25%.

   Autorzy uwagi wnioskowane zmiany w terenie 001 uzasadniają bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

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

Uzasadnienie: brak uzasadnienia ograniczania możliwości inwestycyjnych na terenach sąsiednich ze względu na budynki historyczne położone wzdłuż al. Grunwaldzkiej (poza wschodnimi granicami planu) przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1 – jednakże należy stwierdzić, że wymienione w uwadze tereny nie sąsiadują z budynkami historycznymi. Ustalenie tak wysokiego procentu pokrycia działki usługowej powierzchnią biologicznie czynną znacząco ograniczyłoby możliwości zainwestowania dla wymienionych terenów. Należy zwrócić uwagę na to, że w projekcie planu ustalono minimalny procent pokrycia działki powierzchnią biologicznie czynną i zgodnie z wolą właściciela działki może on zostać zwiększony.

7) Wniosek o ustalenie w obszarze „a” terenu 001-U33 i terenach 002-M/U32, 003-U33, 005-U33, 006-M/U32, 008-M/U32 i 009-M/U32 maksymalnej wysokości budynków do 16 metrów.

   Autorzy uwagi wnioskowane zmiany w terenach 001, 002, 003 i 005 uzasadniają bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków natomiast

w terenach 008 i 009 bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Uzasadnienie: brak uzasadnienia na obniżenie dopuszczonej w projekcie planu wysokości zabudowy przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 8 z pisma nr 1, natomiast brak uzasadnienia ograniczania możliwości inwestycyjnych na terenach sąsiednich ze względu na budynki historyczne położone wzdłuż al. Grunwaldzkiej (poza wschodnimi granicami planu) przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1.

8) Wniosek o usuniecie w obszarze „a" terenu 001-U33 i terenach 002-M/U32, 003-U33, 005-U33, 006-M/U32, 008-M/U32 zapisu dot. możliwości budowy parkingów naziemnych wielopoziomowych do wysokości 26 m, a w terenie 009-M/U32 do wysokości 20 m.

   Autorzy uwagi wnioskowane zmiany w terenach 001, 002, 003 i 005 uzasadniają bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków natomiast w terenach 008 i 009 bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Uzasadnienie: brak zgody na wyłączenie możliwości realizacji parkingów wielopoziomowych w obszarze planu o wysokościach jak dla danych terenów inwestycyjnych uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 2 z pisma nr 1.

9) Wniosek o zmianę w obszarze „a" terenu 001-U33 i terenach 002-M/U32, 003-U33, 005-U33, 006-M/U32, 008-M/U32 i 009-M/U32 kształtu dachu na stromy.

   Autorzy uwagi wnioskowane zmiany w terenach 001, 002, 003 i 005 uzasadniają bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków natomiast w terenach 008 i 009 bliskim sąsiedztwem budynków mieszkalnych Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Uzasadnienie: brak zgody na ustalenie dachów stromych w terenach inwestycyjnych na obszarze planu uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 15 z pisma nr 1.

6. **Mieszkańcy Gdańska: Jan Faściszewski, Janina i Czesław Nowiccy, Piotr Nowicki, Bogdan Szeremeta, Marzena Szeremeta, Henryka (nazwisko nieczytelne), Wojciech Szeremeta, Danuta Pestka, Barbara Zaborska, Paweł Zaborski, Mariusz Kulczyński, Filip Kulczyński, Magdalena Aksamit-Kolewicz, Paweł Kolewicz, Andrzej Faściszewski, Irena Borowska, Wieslaw Borowski, Leszek Noworyta, Grażyna Tetkowska, Maria Miszewska, Krystyna Owsianko, Bogumił Jasiński, Grzegorz Szreder, Anna (nazwisko nieczytelne), Maciej (nazwisko nieczytelne), (imię nieczytelne) Edel, Halina Wylamowska, Mieczysław Żbikowski, Elżbieta Żbikowska, Krzysztof Olędzki, Anna Olędzka, (imię i nazwisko nieczytelne), Stanisław Łaski, Maria Chodorowska, Klaudiusz Smolarczyk, pismo z dnia 12.01.2018 r.**

   Treść uwag:

   1) Sprzeciw przeciwko planowanej zabudowie, która nie koresponduje z istniejącym zagospodarowaniem oraz nie nawiązuje charakterem do pierwotnej sąsiedniej zabudowy zniekształconej w czasach PRL.

      W opinii autorów uwagi projekt planu nie jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska z 2007 r. gdyż nie nawiązuje do stref zachowanej historycznej struktury przestrzennej oraz stref zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej, które są w jego bliskim sąsiedztwie bądź też nachodzą na

niego obszarem. Według zapisów z obowiązującego Studium (14.4. Ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego) rozwój miasta powinien polegać na wyeksponowaniu unikatowej struktury krajobrazu kulturowego oraz obiektów kultury materialnej, co powinno polegać na propagowaniu i kontynuacji wzorców architektury i zagospodarowania charakterystycznych dla danych fragmentów miasta z jednoczesnym wprowadzaniem elementów nowoczesnych, harmonijnych z historycznymi. Autorzy uwagi uważają, że tworzenie tzw. „wielkomiejskich" pierzei za nieuzasadnione tym bardziej, że proponowane wysokości pierzei mogą osiągać do 26 m i nie wynikają z charakteru dzielnicy. Mieszkańcy nie zgadzają się z przeobrażaniem dużej części publicznej przestrzeni na zabudowę mieszkaniową oraz usługową i twierdzą, że to całkowicie wykluczy możliwość rozwoju uczelni dla kolejnych pokoleń, oraz że bliskość otwartej i dostępnej przestrzeni, jaka jest obecnie na obszarze AWFiS, w dużej mierze determinowała zamieszkanie w jej sąsiedztwie – obawiają się spadku wartość mieszkań. Zdaniem autorów uwagi zmiana planu nie przynosi korzyści dla jego obecnych mieszkańców, lecz pogorszy istniejące warunki zamieszkania poprzez poszatkowanie przestrzeni układem komunikacyjnym i wprowadzenie większej ilości samochodów dojeżdżających do posesji i biur. Zabudowa w postaci wysokiej pierzei pogorszy warunki aerosanitarne oraz zanieczyszczenie hałasem, co jest sprzeczne z interesem społecznym i wiąże się z art. 86 Konstytucji RP dotyczących obowiązku dbania o środowisko.

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

Uzasadnienie: brak uzasadnienia ograniczania możliwości inwestycyjnych na terenach sąsiednich ze względu na budynki historyczne położone wzdłuż al. Grunwaldzkiej (poza wschodnimi granicami planu) przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1, natomiast uzasadnienie ustalenia w projekcie zabudowy o intensywności, wysokości, formie oraz funkcji przedstawiono w rozstrzygnięciach o sposobie uwzględnienia uwag nr 8, 9 i 15 z pisma nr 1.
Wysoka zabudowa mieszkaniowa, jaka powstała w tej części Oliwy w czasach PRL jest równie uprawniona jak zabudowa powstała tu przed rokiem 1945 i jest uzasadnione nawiązywanie do niej nową zabudową. Dopuszczenie na części obszaru AWFiS zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest jednym z głównych celów przystąpienia do sporządzenia planu i jest zgodne z wnioskiem władz uczelni. Projekt planu poszerza w porównaniu z planem obowiązującym możliwości korzystania z terenów AWFiS przez mieszkańców dzielnicy poprzez ustalenie dwóch publicznych ciągów pieszych łączących, przez teren uczelni, aleję Grunwaldzką z ulicą Czyżewskiego oraz ulice projektowane tzw. Nową Górskiego i tzw. Nową Opacką. Inną korzyścią dla społeczności lokalnej będzie powstanie nowej zabudowy miejskiej z wysokiej jakości przestrzenią publiczną wzdłuż alei Grunwaldzkiej. Ustalenie terenów dróg lokalnych tzw. Nowej Opackiej i tzw. Nowej Górskiego było również jednym z głównych celów publicznych przestąpienia do planu. Ich realizacja jest niezbędna nie tylko dla obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych na terenie AWFiS, ale przede wszystkim dla poprawienia funkcjonowania układu transportowego w tym rejonie Gdańska, również w kontekście planowanej budowy tunelu pod Pachołkiem i odcięcia połączenia ulicy Czyżewskiego z aleją Grunwaldzką w rejonie ronda na granicy z Sopotem. Prognozuje się zwiększenie ruchu komunikacyjnego na alei Grunwaldzkiej, lecz nie będzie on spowodowany wyłącznie nawą zabudową w rejonie AWFiS, lecz ogólnym rozwojem miasta.

2) Mieszkańcy podtrzymują swoje stanowisko wyrażone w uwadze złożonej do planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu, że plan nie zabezpiecza odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników imprez widowiskowo sportowy i innych.

   Autorzy uwagi uważają, że zajmowanie przez samochody pasa zieleni od granic AWFiS do Al. Grunwaldzkiej, jak i przydomowych chodników usytuowanych po wschodniej stronie Al. Grunwaldzkiej podczas imprez masowych, wynika z braku miejsc postojowych, a nie z wygodnictwa kierowców jak stwierdzono w odpowiedzi do złożonej wcześniej uwagi.

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

Uzasadnienie: w projekcie planu ustalono konieczność realizacji na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych wg wskaźnika parkingowego do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania, określonego w § 5 projektu uchwały o uchwaleniu planu. Oznacza to, że inwestor ma obowiązek realizacji odpowiedniej dla planowanej inwestycji liczby miejsc do parkowania na własnym terenie. Obecny na dyskusji publicznej w dniu 27.09.2017 r. Kanclerz AWFiS stwierdził, że już dziś uczelnia dysponuje na własnym terenie ponad 500 miejscami postojowymi, a projekt planu umożliwia realizację kolejnych.

3) Mieszkańcy podtrzymują opinię, że bliskie sąsiedztwo obiektów mieszkalnych przy hali widowiskowo-sportowej będzie uciążliwe dla potencjalnych mieszkańców (hałas) i może doprowadzić do konfliktów wymuszających ograniczenie działalności imprez masowych.

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

Uzasadnienie: imprezy sportowe gromadzące znaczą liczbę widzów są organizowane na obiektach AWFiS okazjonalnie, a zatem niedogodności dla okolicznych mieszkańców będą sporadyczne. Osoby decydujące się na zamieszkanie w tej lokalizacji będą miały świadomość jakie jest ich sąsiedztwo, ponieważ funkcja sportowa istnieje (AWFiS) i będzie dalej rozwijana zgodnie z projektem planu. Ustalenie w projekcie planu terenów 002-M/U32 i 006-M/U32 (mieszkaniowo-usługowych) w bezpośredniej bliskości hali widowiskowo-sportowej jest zgodne z wnioskiem właściciela terenu (AWFiS). Projekt planu z ustalonymi terenami pod zabudowę mieszkaniową (zgodnie z art. 113 i 114 Prawa ochrony środowiska) został pozytywnie zaopiniowany przez właściwy organ ochrony środowiska, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz w zakresie zdrowia publicznego przez Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku (jak to przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 23 z pisma nr 1).

4) Wniosek o ustalenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości do 10 m w obszarze „a" terenu 001-U33 i terenach 003-U33 i 007-U33, a w terenie 005-U33 do 6 m, od wschodniej granicy działki.

   Autorzy uwagi przesunięcie linii zabudowy ustalonej w projekcie planu w przedmiotowych terenach uzasadniają obecnością w sąsiedztwie budynków historycznych.

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

Uzasadnienie: sytuację prawną i użytkową budynków historycznych położonych wzdłuż al. Grunwaldzkiej (poza wschodnimi granicami planu) oraz brak uzasadnienia ograniczania możliwości inwestycyjnych na terenach sąsiednich ze względu na te budynki przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1.

5) Wniosek o ustalenie w obszarze „a" terenu 001-U33 i terenach 003-U33, 005-U33, 007-U33 i 008-M/U32 minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej o wartości 25%.

   Autorzy uwagi podwyższenie wartości minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w przedmiotowych terenach uzasadniają obecnością w sąsiedztwie budynków historycznych.

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

Uzasadnienie: sytuację prawną i użytkową budynków historycznych położonych wzdłuż al. Grunwaldzkiej (poza wschodnimi granicami planu) oraz brak uzasadnienia ograniczania możliwości inwestycyjnych na terenach sąsiednich ze względu na te budynki przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 6 z pisma nr 1. Dla terenu 008-M/U32 projekt planu ustala minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, więc zgodnie z uwagą.

6) Wniosek o ustalenie w obszarze „a” terenu 001-U33 i terenach 002-M/U32, 003-U33, 005-U33, 006-M/U32, 007- U33 i 008-M/U32 maksymalnej wysokości budynków do 18 metrów, a w terenach 009-M/U32 i 010-U33 nie wyższej od istniejącej zabudowy. Brak zgody na dominantę kompozycyjną o wysokości 40 m w terenie 007-U33.

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

Uzasadnienie: brak uzasadnienia na obniżenie dopuszczonej w projekcie planu wysokości zabudowy przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 8 z pisma nr 1, natomiast brak uzasadnienia dla zakazu realizacji dominanty kompozycyjnej w terenie 007-U33 przedstawiono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 9 z pisma nr 1.

7) Wniosek o usuniecie w obszarze „a” terenu 001-U33 i terenach 002-M/U32, 003-U33, 005-U33, 006-M/U32, 007-U33 i 008-M/U32 zapisu dot. możliwości budowy parkingów naziemnych wielopoziomowych do wysokości 26 m.

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

Uzasadnienie: brak zgody na wyłączenie możliwości realizacji parkingów wielopoziomowych w obszarze planu o wysokościach jak dla danych terenów inwestycyjnych uzasadniono w rozstrzygnięciu o sposobie uwzględnienia uwagi nr 2 z pisma nr 1.

8) Wniosek o zmianę w obszarze „a” terenu 001-U33 i terenach 002-M/U32, 003-U33, 005-U33, 006-M/U32, 007-U33, 008-M/U32, 009-M/U32 i 010-U33 kształtu dachu na stromy, w terenach 009 i 010 pokrytego dachówką ceramiczną bądź blachodachówką w kolorze czerwonym.

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

Uzasadnienie: brak zgody na ustalenie dachów stromych w terenach inwestycyjnych na obszarze planu uzasadniono w rozstrzygnięciach o sposobie uwzględnienia uwag nr 15 i 19 z pisma nr 1.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/1435/18

Rady Miasta Gdańska

z dnia 22 lutego 2018 r.

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

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 012-KD81, teren ulicy lokalnej – ulica projektowana tzw. Nowa Górskiego o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, wraz z uzbrojeniem – odcinek o długości około 235 m,
2. Karta terenu nr 015-KD81, teren ulicy lokalnej – odcinek projektowanej ulicy tzw. Nowej Opackiej o przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, wraz z uzbrojeniem – odcinek o długości około 140 m.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

1. Karta terenu nr 014-KD81 budowa odcinka kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe od ulicy Józefa Czyżewskiego w stronę potoku Oliwskiego o długości około 230 m.

   Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy kolektora jest budowa jego odcinka około 600 m poza granicami planu.
   Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

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