

**UCHWAŁA NR XLI/1359/05
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 25 sierpnia 2005 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża w mieście Gdańsku.

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759)

uchwala się, co następuje:

§1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0122) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 17 ha, ograniczony:

- 1) od północy – zabudową wielorodzinną ul. Jagiellońskiej,
 - 2) od wschodu – działkami o numerach: 17-53/29, 17-53/18 i 17-54,
 - 3) od południa – ul. Obrońców Wybrzeża,
 - 4) od zachodu – ul. Chłopską,
- jak na rysunku planu.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej) oraz zieleń urządzoną (ZP) bądź krajobrazowo-ekologiczną (Z64).
- 2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem:
 - a) powierzchni, które nie są zamknięte, lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy) oraz
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz)do powierzchni działki.
- 3) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub

technologa, jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym.

- 4) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.
- 5) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – 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.
- 6) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia (topola, wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa - pow. 200 cm; klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwia, choinka, modrzew, brzoza brodawkowata i omszona - pow. 130 cm; dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarzab, żywotnik, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła, magnolia - pow. 51 cm),

§ 3

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej

W terenach mieszkaniowych MW24 dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego,
- 2) stacji paliw,
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- 2) obiektów stwarzających zagrożenia dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii,
- 3) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
- 4) obiektów emitujących odory,
- 5) szpitali i domów opieki społecznej,
- 6) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

ZP tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje.

Z64 tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej: np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, wydmy, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

KD80 tereny ulic dojazdowych

KD82 tereny ulic zbiorczych

Na ww. terenach transportu drogowego dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych	Uwagi
			Strefa C	
			Obszary ekstensywnej zabudowy miejskiej Strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN 1,2	
2.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	MIN 6	

3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² , domy towarowe wielokondygnacyjne	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN 25	
4.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MIN 24	
5.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 30	
6.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 30	
7.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 8	
8.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	MIN 22	
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	MIN 20 +0,3 m.p. dla autokaru	
10.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	MIN 1,5	
11.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	MIN 1,5	
12.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	MIN 1,5	
13.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN 3	
14.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN 3	
15.	Stacje paliw	1 dystrybutor 1 stan. obsługowo – naprawcze 1 obiekt handlowy	MIN 2* MIN 2* MIN 8	* stanowiska dla oczekujących
16.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MIN 2*	* jw.
17.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN 10	
18.	Korty tenisowe /bez miejsc dla widzów/	1 kort	MIN 2	

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

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 008.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

NR EW. PLANU 0122

2. POWIERZCHNIA 7,31 ha

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- 1) szpitale i domy opieki społecznej,
- 2) budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 30 000m²:

nie ustala się

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7, 11,
- 2) wlot ciągu pieszego łączącego jednostkę „B” z jednostką „C” osiedla Przymorze – jak na rysunku planu,
- 3) eksponowana pierzeja wzdłuż ul. Obrońców Wybrzeża,
- 4) eksponowana piąta elewacja (dach) wieloprzestrzennego obiektu handlowo-usługowego kształtowana poprzez zróżnicowanie jego poziomów oraz odpowiednie rozmieszczenie z nadaniem niepowtarzalnego charakteru urządzeniom wentylacji, klimatyzacji i innych elementów na dachu, niezbędnych do funkcjonowania obiektu.

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna w odległości 15 m od północnej granicy terenu – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 60%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0,5 maksymalna: nie ustala się
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 12 m maksymalna: nie ustala się
- 6) formy zabudowy: pierzejowa wzdłuż ulicy Obrońców Wybrzeża, na pozostałej części terenu dowolne,
- 7) kształt dachu: dowolny
- 8) minimalna liczba kondygnacji w pierzei od strony ul. Obrońców Wybrzeża: 2 kondygnacje,
- 9) w projektowanej zabudowie należy stosować szlachetne materiały elewacyjne od strony ul. Chłopskiej i w elewacjach frontowych.

nie dotyczy

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) bez ograniczeń,
 - b) od dwujezdniowej ul. Obrońców Wybrzeża (008-KD82) ograniczona do zjazdów na prawe skrzyżowania,
 - c) od ul. Chłopskiej (poza granicami planu) ograniczona do zjazdu na prawe skrzyżowanie – jak na rysunku planu,
- 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5, w tym minimum 65% stanowisk postojowych w parkingach podziemnych, spiętrzonych lub wbudowanych,
- 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,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

nie dotyczy

- 1) zachowanie i pielęgnacja wartościowego drzewostanu,
- 2) przed przystąpieniem do realizacji nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową

inwentaryzację drzew wraz z oceną ich zdrowotności,
12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
nie dotyczy
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU
zakaz tymczasowego zagospodarowania,
14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
nie dotyczy
15. STAWKA PROCENTOWA
0%
16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW
teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU
nie dotyczy
18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH
1) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Obrońców Wybrzeża i ul. Chłopskiej (poza granicami planu) zaleca się zastosowanie zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu, 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej, 3) teren o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich; zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno - inżynierską i hydrogeologiczną dla projektowanych obiektów na fundamentach, a w szczególności budowli podziemnych,

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA NR EW. PLANU 0122
REJON ULIC CHŁOPSKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA

1. NUMER 002

2. POWIERZCHNIA 0,99 ha

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia M/U32	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO – USŁUGOWEJ zawierający teren mieszkaniowy MW24 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową
--	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

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 pkt 7, 11,
- 2) wlot ciągu pieszego łączącego jednostkę „B” z jednostką „C” osiedla Przymorze – jak na rysunku planu,

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 40%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1,0 maksymalna: nie ustala się
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 12,0 m maksymalna: nie ustala się
- 6) formy zabudowy: dowolne
- 7) 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 projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80),
- 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5,
- 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,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie,
pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy,

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) w przypadku zapewnienia przez inwestora wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania,

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) teren o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich; zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno - inżynierską i hydrogeologiczną dla projektowanych obiektów na fundamentach, a w szczególności budowli podziemnych,

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA DOLNA NR EW. PLANU 0122 REJON ULIC CHŁOPSKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA

1. NUMER 003

2. POWIERZCHNIA 0,91 ha

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia

MW24

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ

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 w pkt 7, 11,
- 2) dopuszcza się nośniki reklamowe za wyjątkiem reklam w formie pulsujących lub błyskowych iluminacji świetlnych,

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 30%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%

4) intensywność zabudowy, minimalna: 0,7	maksymalna: nie ustala się
5) wysokość zabudowy, minimalna: 12,0 m	maksymalna: nie ustala się
6) formy zabudowy: dowolne	
7) 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 projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80),
2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5,
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 ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie,
pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy,

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

stosuje się zasady ogólne

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania,

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
2) teren o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich; zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno - inżynierską i hydrogeologiczną dla projektowanych obiektów na fundamentach, a w szczególności budowli podziemnych,

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA NR EW. PLANU 0122
REJON ULIC CHŁOPSKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA

1. NUMER 004

2. POWIERZCHNIA 1,44 ha

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia	
U33	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , 2) salony samochodowe (z serwisem),
--

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

nie ustala sie

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7, 11.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 30%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0,7 maksymalna: nie ustala się
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 12,0 m maksymalna: nie ustala się
- 6) formy zabudowy: wolno stojąca
- 7) kształt dachu: dowolny

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80),
 - b) od ul. Jagiellońskiej (poza granicami planu),
- 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5,
- 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,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie,
pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) dla funkcji oświaty przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla lokalizacji budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; dla pozostałych funkcji nie ustala się;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania,

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”;
zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BEDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) teren o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich; zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno - inżynierską i hydrogeologiczną dla projektowanych obiektów na fundamentach, a w szczególności budowli podziemnych.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA NR EW. PLANU 0122
REJON ULIC CHŁOPSKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA

1. NUMER 005

2. POWIERZCHNIA 0,21 ha

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia	
P/U41	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO – USŁUGOWEJ

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów,
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

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 pkt 7, 11,

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i drogowymi,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 60%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10%
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 1,0
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 12 m
- 6) formy zabudowy: wolno stojąca
- 7) 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 projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) bez ograniczeń,
- 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe – do kanalizacji sanitarnej,
pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie,
pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy,

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

stosuje się zasady ogólne

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania,

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) teren o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich; zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno - inżynierską i hydrogeologiczną dla projektowanych obiektów na fundamentach, a w szczególności budowli podziemnych,
- 3) zaleca się lokalizację stacji paliw,

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA NR EW. PLANU 0122
REJON ULIC CHŁOPSKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA****1. NUMER 006****2. POWIERZCHNIA 1,98 ha****3. PRZEZNACZENIE**

Oznaczenie przeznaczenia

M/U32**TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO – USŁUGOWEJ**

zawierający teren mieszkaniowy MW24 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową

4. FUNKCJE WYŁĄCZONEobiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**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 pkt 7, 11,
- 2) pierzeja eksponowana wzdłuż ul. Obrońców Wybrzeża,

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Obrońców Wybrzeża (008-KD82) – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 40%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1,0 maksymalna: nie ustala się
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 12,0 m maksymalna: nie ustala się
- 6) formy zabudowy: pierzejowa wzdłuż ulicy Obrońców Wybrzeża, na pozostałej części terenu dowolne,
- 7) kształt dachu: dowolny

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) bez ograniczeń,
 - b) od ul. Obrońców Wybrzeża (008-KD82) ograniczona do zjazdów na prawe skrzyż,
- 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5,
- 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,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy,

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) w przypadku zapewnienia przez inwestora wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinny pobytem dzieci i młodzieży,

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania,

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie dotyczy

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Obrońców Wybrzeża zaleca się zastosowanie zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu,
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej,
- 3) teren o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich; zaleca się wykonać ekspertyzę geologiczno - inżynierską i hydrogeologiczną dla projektowanych obiektów na fundamentach, a w szczególności budowli podziemnych,
- 4) zaleca się przeznaczyć partery budynków w pierzei ul. Obrońców Wybrzeża na funkcje usługowe,

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA**

NR EW. PLANU 0122

REJON ULIC CHŁOPSKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA

1. NUMER 007

2. POWIERZCHNIA 0,57 ha

3. KLASA I NAZWA ULICY

Oznaczenie przeznaczenia	
KD80	TEREN ULICY DOJAZDOWEJ – ulica projektowana

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 25,0 m – jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa: 30 km/h
- 3) szerokość pasa ruchu: 3,0 m
- 4) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu
- 5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń
- 6) wyposażenie: chodniki

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

poprzez skrzyżowanie z ul. Dąbrowszczaków (poza granicami planu) i poprzez skrzyżowanie z ul. Obrońców Wybrzeża (008-KD82),

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRÓDOWISKA I PRZYRODY

odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie ustala się

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nie ustala się

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3,

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, 5) zieleń: dopuszcza się,
11. STAWKA PROCENTOWA
0%
12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW
teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU
nie ustala się
14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH
zastosowanie rozwiązań technicznych spowalniających ruch,

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA **NR EW. PLANU 0122**
REJON ULIC CHŁOPIESKIEJ I OBROŃCÓW WYBRZEŻA

1. NUMER 008

2. POWIERZCHNIA 3,70 ha

3. KLASA I NAZWA ULICY

<i>Oznaczenie przeznaczenia</i>	
KD82	TEREN ULICY ZBIORCZEJ – odcinek ul. Obrońców Wybrzeża

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 49 m do 60,5 m – jak na rysunku planu,
- 2) prędkość projektowa: 50 km/h
- 3) szerokość pasa ruchu: 3,5 m
- 4) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu
- 5) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do istniejących zjazdów; nowe zjazdy (wyłącznie na prawe skrzyżowania) nie częściej niż co 100 m;
- 6) wyposażenie: chodniki, ścieżka rowerowa, parkingi, dopuszcza się torowisko tramwajowe,

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

poprzez skrzyżowanie z ul. Chłopską (poza granicami planu) i poprzez skrzyżowanie z ul. projektowaną tzw. „Drogą Zieloną” (poza granicami planu),

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRÓDOWISKA I PRZYRODY

- 1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 2) maksymalne zachowanie, pielęgnacja i uzupełnienie istniejącego drzewostanu,

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

nie ustala się

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nie ustala się

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura: dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe: dopuszcza się,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z § 3,
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
- 5) zieleń: dopuszcza się,
- 6) inne: wlot ciągu pieszego łączącego jednostkę „B” z jednostką „C” osiedla Przyszłość – jak na rysunku planu,

11. STAWKA PROCENTOWA

0%

**12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE
NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej podziemnego ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”;
zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

**13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH
UŻYTKOWANIU**

nie ustala się

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

nie ustala się

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Dolna rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża 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).

§ 8

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

***Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska***

Bogdan Oleszek

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XII/382/2003 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża w mieście Gdańsku Rada Miasta Gdańska podjęła dnia 28 sierpnia 2003 roku.

Celem opracowania było sformułowanie nowych zasad zagospodarowania przestrzennego pozwalających na dokonywanie przekształceń funkcjonalno – przestrzennych zgodnie z aktualnymi potrzebami i możliwościami. Podjęcie opracowania planu stanowi jednocześnie kontynuację sukcesywnego wypełniania obszaru dzielnicy Oliwa nowymi planami miejscowymi.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17 ha, położony po wschodniej stronie ul. Chłopskiej, pomiędzy falowcem przy ul. Obrońców Wybrzeża i zabudową wielorodzinną ulic Chłopskiej i Jagiellońskiej.

W granicach opracowania znajduje się fragment ulicy Obrońców Wybrzeża, Szkoła Podstawowa Nr 44 (przy ul. Jagiellońskiej 24) oraz niewielki budynek mieszkalny. W zachodniej części mieści się zespół wartościowej zieleni wysokiej. Pozostały teren stanowi zieleń nieurządzona.

Przeważającą część obszaru stanowi własność prywatna, północno-wschodnia część to własność komunalna, zaś teren rezerwowany pod rozbudowę ulicy Obrońców Wybrzeża stanowi własność Skarbu Państwa.

W obowiązującym do końca 2003 roku miejscowym szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/100/94 Rady Miasta Gdańska z dnia 08.12.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 37 z 14.12.1994 r. poz. 195) obszar ten stanowił fragment centrum usługowego dzielnicy.

Teren opracowania obsługiwany będzie z ulic Obrońców Wybrzeża i Chłopskiej oraz z projektowanej ulicy dojazdowej, łączącej się z ul. Obrońców Wybrzeża poprzez skrzyżowanie o pełnych relacjach. Ulica Obrońców Wybrzeża docelowo będzie ulicą dwujezdniową, posiadającą po dwa pasy ruchu w każdym kierunku. W sąsiedztwie znajduje się projektowana ulica główna ruchu przyspieszonego tzw. „Droga Zielona”, której projekt przewiduje powiązanie ul. Obrońców Wybrzeża poprzez skrzyżowanie, co wpłynie na poprawę obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

Istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w pełni zabezpieczają potrzeby projektowanego zainwestowania.

Plan ustala dla większości obszaru tereny zabudowy usługowej. W terenie 001-U33, położonym u zbiegu ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża, umożliwia się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², z założeniem, że będzie to obiekt handlowy o łącznej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 30 000 m².

Pierzeja wzdłuż ulicy Obrońców Wybrzeża ma być pierzeją eksponowaną, o wysokości zabudowy minimum dwie kondygnacje. Eksponowana ma być również piąta elewacja (dach) wielkoprzestrzennego obiektu handlowo-usługowego.

Przy skrzyżowaniu ulicy Obrońców Wybrzeża z projektowaną ulicą dojazdową (007-KD80) plan umożliwia zlokalizowanie stacji paliw.

Pozostałe tereny przeznaczone są pod zabudowę usługowo - mieszkaniową bez ustalania proporcji między tymi funkcjami (tereny 002-M/U32 i 006-M/U32) oraz mieszkaniową (003-MW24). Plan dopuszcza tu wyłącznie zabudowę wielorodzinną. W terenie 006-M/U32 zaleca się przeznaczyć partery budynków w pierzei (która ma być pierzeją eksponowaną) ulicy Obrońców Wybrzeża na funkcje usługowe.

Teren objęty planem leży poza granicami regionalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo, nie występują tu żadne obiekty i obszary objęte ochroną w rozumieniu

ustawy o ochronie przyrody. W obrębie planu nie występują obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne.

Plan zakłada zachowanie zespołu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej znajdującej się w zachodniej części terenu objętego planem (w pobliżu ul. Chłopskiej).

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego.

Ustalenia planu nie spowodują roszczeń z art. 36.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z dnia 10.05.2003 r.).

Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, w którym jest to obszar koncentracji usług centrotwórczych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.07.2005 r. do 01.08.2005 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, gdzie w dniu 25 lipca 2005 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W dyskusji publicznej uczestniczyli przedstawiciele: Pomorskiego Towarzystwa Przyrodniczego „Zdrowy Gdańsk”, Stowarzyszenia „Kupcy znad Motławy”, Stowarzyszenia Kupców Targowiska Gdańsk - Wrzeszcz, Zielonego Rynku oraz zarządu i mieszkańców Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przymorze”.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie uwagi wnieśli:

I. firma Pergranso Sp. z o.o. ul. Jutrzenki 177, 02-231 Warszawa (pismem z dnia 6 lipca 2005 r.), która kwestionuje:

- 1) ograniczenie obsługi komunikacyjnej nieruchomości (teren 001-U33) jedynie do zjazdów w relacji na prawe skrzyżowania,
- 2) zobowiązanie do realizacji w granicach inwestycji budowy minimum 65% miejsc postojowych w parkingach podziemnych, spiętrzonych lub wbudowanych,
- 3) nakaz zapewnienia minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%,
- 4) zapis dotyczący eksponowanej piątej elewacji (dachu), w którym mowa jest o nadaniu niepowtarzalnego charakteru urządzeniom wentylacji, klimatyzacji i innych elementów na dachu, niezbędnych do funkcjonowania obiektu. Wnoszący uwagę obawia się, że brak zdefiniowania pojęcia „niepowtarzalnego charakteru” pozostawia pełną dowolność w jego interpretacji, opartą o tzw. „uznanie administracyjne”.

Ad.1) Dostępność drogowa do terenu oznaczonego symbolem 001-U33 ustalona została w projekcie planu od:

- a) projektowanej ulicy dojazdowej (007-KD80) bez ograniczeń,
- b) od dwujezdniowej ul. Obrońców Wybrzeża (008-KD82) ograniczona do zjazdów na prawe skrzyżowania,
- c) od ul. Chłopskiej (poza granicami planu) ograniczona do zjazdu na prawe skrzyżowanie – jak na rysunku planu.

Powiązanie ulicy dojazdowej (007-KD80) z układem zewnętrznym odbywać się będzie (ustalenie w karcie terenu – pkt 5) poprzez skrzyżowanie z ulicą Dąbrowszczaków (poza granicami planu) i poprzez skrzyżowanie z ul. Obrońców Wybrzeża (008-KD82) – jedyne zresztą na tej ulicy zbiorczej, na całej jej długości od ul. Chłopskiej do projektowanej Drogi Zielonej.

Uwaga nie jest tym samym zasadna i wynika zapewne z pobieżnego, nieuwważnego odczytania ustaleń projektu planu.

Zapis o prawych skrętach z ul. Obrońców Wybrzeża dotyczy oczywiście fragmentu południowej granicy omawianego terenu, styczącej do ul. Obrońców Wybrzeża, pomiędzy ww. skrzyżowaniem a ul. Chłopską.

- Ad.2) W pkt 9.2 karty terenu 001-U33 ustalono parkingi do realizacji w granicach inwestycji, w tym minimum 65% miejsc postojowych w parkingach podziemnych, spiętrzonych lub wbudowanych. Nie oznacza to konieczności realizacji wyłącznie miejsc postojowych w parkingach podziemnych, a jedynie ograniczenie możliwości realizacji terenowych miejsc postojowych do 35%.

Ustalenia powyższe wynikają z konieczności równorzędnego traktowania wszystkich inwestorów realizujących duże obiekty handlowe w tym rejonie. Istniejące w Oliwie Dolnej wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (REAL, ALFA) posiadają wyłącznie parkingi podziemne. Z różnych względów, w tym również estetycznych, lokalizowanie otwartych powierzchni parkingowych uznano za niewskazane. Zastosowanie się do sugestii wnoszącego uwagi, czyli zlokalizowanie 65% miejsc postojowych na parkingach terenowych, wymagałoby przeznaczenia na ten cel ok. 1,5 ha terenu.

W terenie 001-U33, według ustaleń planu, istnieje możliwość zabudowy ok. 43.700 m². Powierzchnia zabudowy obiektu handlowo - usługowego (według projektu koncepcyjnego przedłożonego przez Pergranso Sp. z o.o.) wynosi 27.700 m², czyli przy możliwości zabudowania 60% terenu pozostaje jeszcze 16.000 m² pod budowę parkingów spiętrzonych lub wbudowanych. Nie ma więc konieczności zwiększania ustalonej w planie powierzchni zabudowy.

Uwagi, w kontekście powyższych wyjaśnień, nie uwzględniono.

- Ad.3) W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w terenie 001-U33 ustalony został na poziomie 20%. Zatem uwagę uznać należy za niezasadną.

- Ad.4) W pkt 6.4 karty terenu 001-U33 znajduje się zapis dotyczący eksponowania piątej elewacji (dachu), w którym mowa jest o nadaniu niepowtarzalnego charakteru urządzeniom wentylacji, klimatyzacji i innych elementów na dachu, niezbędnych do funkcjonowania obiektu.

Z uwagi na lokalizację ww. obiektu w istniejącym zainwestowaniu (falowiec w południowej pierzei ul. Obrońców Wybrzeża i XI-kondygnacyjne budynki w narożniku ulic Chłopskiej i Bora-Komorowskiego) oraz na jego ekspozycję przynajmniej z trzech stron świata (południe, wschód i zachód) ustalono w planie, iż dach ww. obiektu stanowić powinien eksponowaną piątą elewację. Oznacza to, że projektant w trakcie prac projektowych powinien potraktować ją jako jeden z wyjątkowych elementów swego dzieła, przynajmniej równorzędnie z pozostałymi czterema elewacjami.

Elementy typowych wentylatorów o powtarzalnym wyglądzie umieszczane na dachu, wykonywane są na ogół z tworzyw sztucznych lub z blachy i nie stanowią najczęściej ozdoby dachu – stąd zapis o nadaniu tym urządzeniom niepowtarzalnego charakteru.

Uznać należy, iż każdy inny od typowego wygląd urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych jest niepowtarzalny (niepospolity, indywidualny, oryginalny), więc „uznanie administracyjne” ma tu znikome znaczenie.

Niepowtarzalny charakter można uzyskać np. poprzez odpowiednie rozmieszczenie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz ich zabudowę, która będzie stanowić zadaszenia lub tarasy widokowe.

Przykładem takiego niepowtarzalnego charakteru jest np. dach słynnej Jednostki Marsylskiej Le Corbusiera.

Uwagi, w kontekście powyższych wyjaśnień, nie uwzględniono.

- II. Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przymorze”, ul. Czarny Dwór 12, 80-505 Gdańsk (pismem z dnia 25 lipca 2005 r.), wnosi o zaplanowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla mieszkańców budynku typu „falowiec” przy ul. Obrońców Wybrzeża. Spółdzielnia wnosi również o realizację koncepcji przedstawionej na Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, gdzie istniejąca ulica Obrońców Wybrzeża byłaby drogą typu osiedlowego, a do niej doprojektowana byłaby nowa ulica opisana w karcie terenu.

Zgodnie z ustaleniami planu ulica Obrońców Wybrzeża jest ulicą zbiorczą o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wyposażoną w chodniki, ścieżkę rowerową, parkingi, z możliwością dopuszczenia torowiska tramwajowego. Jej szerokość w liniach rozgraniczających waha się od 49 do 60,5 m, co pozwala na wprowadzenie dwóch nowych jezdni i pozostawienie istniejącej jezdni do obsługi terenów mieszkaniowych Spółdzielni. Przedstawiana na Komisji Rozwoju Przestrzennego koncepcja rozwiązań obsługi komunikacyjnej stanowiła jeden z możliwych wariantów kształtowania jezdni w tym rejonie. Plan miejscowy nie precyzuje położenia wszystkich elementów przekroju ulicy w pasie drogowym, a ustalone linie rozgraniczające pozwalają na realizację rozwiązań wnioskowanych przez PSM „Przymorze”.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględniono.

- III. Pomorskie Towarzystwo Przyrodnicze „Zdrowy Gdańsk”, ul. Abrahama 41/8, 81-366 Gdynia (pismem z dnia 11 sierpnia 2005 r.), które uważa, że budowa hipermarketu jest niezgodna z prawem, ponieważ przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”. Powołuje się na art. 5 i art. 74 Konstytucji RP, które nakazują władzom publicznym prowadzić politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnym i przyszłym pokoleniom. Przypomina, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 grudnia 1996 r. unieważnił wcześniej wydane decyzje lokalizacyjne na budowę obiektu handlowego przez firmę „Macro Cash and Carry” na terenie tej samej strefy ochronnej, który obejmuje przedmiotowa uchwała.

Naczelny Sąd Administracyjny w dwóch wyrokach (sygn. akt SA/Gd 3282/95 i sygn. akt SA/Gd 873/96) z dnia 3 grudnia 1996 roku stwierdził – uwzględniając skargi Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przymorze”, Stowarzyszenia „Wrzeszczańskie Komitety Obywatelskie” i „Obywatelskiej Ligi Ekologicznej” – nieważność wydanych na wniosek „Macro Cash and Carry” decyzji lokalizacyjnych dla terenu przy ul. Czarny Dwór 10, z uwagi na:

- ich niezgodność z ustaleniami obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu szczegółowego Zaspa – Rozstaje z roku 1973,
- przebiegające przez ten teren strefy ochronne ujęcia wody „Czarny Dwór”, wyznaczone decyzją z 24.04.1968 roku.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, teren którego dotyczyła decyzja lokalizacyjna przeznaczony był pod: zieleń izolacyjną, ogrodnictwo usługowe, ujęcie wodne oraz „Drogę Zieloną” i położony był (częściowo) w obrębie 150 metrowej strefy ochrony pośredniej „A” ujęcia wody „Czarny Dwór”, a w strefie tej obowiązywał m.in. zakaz lokalizacji budownictwa.

Oba tereny – ww. „Macro Cash and Carry” i rejon skrzyżowania ulic Obrońców Wybrzeża i Chłopskiej – nie są porównywalne z uwagi na ich położenie względem ujęcia wody „Czarny Dwór”. W pierwszym przypadku jest to odległość około 100 m, w przypadku drugim około 900 m, od istniejących studni.

Obszar objęty planem w całości jest położony w strefie ochronnej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, ustanowionej decyzją Wojewody Gdańskiego z dnia 19.01.1996 roku, w jej zewnętrznym terenie ochrony pośredniej – rejon I (na styku jej zachodniej granicy). Rejon ten obejmuje obszar Dużego Przymorza,

przeważającą część Zaspy, większą część Brzeźna oraz część Dolnego Wrzeszcza, w obrębie których od roku 1996 (od którego obowiązuje decyzja o ustanowieniu strefy) powstało, przy pełnej aprobacie decydentów w zakresie ochrony środowiska, szereg obiektów usługowych.

W punktach 3.2 i 3.4.1 ww. decyzji wyszczególnione zostały zakazy: określonych działalności, określonych działań oraz lokalizowania określonych funkcji.

Zgodnie z cytowanym powyżej pkt 3.4.1 decyzji, w rejonie I dopuszcza się „*wykonywanie budownictwa mieszkaniowego*”, a także „*budowę dróg publicznych, lokalizowanie stacji benzynowych, zakładanie obozowisk i parkingów*”, zakazane w terenie wewnętrznym strefy pośredniej (pkt 3.2.).

W ww. punktach ustalających zakazy nie jest wymieniona funkcja usługowa, co tym samym oznacza, że jest dopuszczona. Wielkopowierzchniowy obiekt handlowy to oczywiście funkcja usługowa.

Niektóre zapisy w cytowanej powyżej „decyzji...” są mało precyzyjne, bądź budzące wątpliwości, co nie znaczy, że sytuacja ta wykorzystywana może być do manipulacji i forsowania subiektywnych ocen czy też złej woli przy ich interpretacji. Dotyczy to zarówno organów władzy państwowej i samorządowej, jak i obywateli i ich stowarzyszeń.

Ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa” stanowią jedno z podstawowych źródeł zaopatrzenia w wodę mieszkańców Gdańska. Władze miasta są tego w pełni świadome i żadne dotychczasowe działania miasta nie miały i nie mają (również w przypadku niniejszego planu) wpływu na stworzenie jakichkolwiek potencjalnych zagrożeń dla funkcjonowania ww. ujęć i jakości dostarczanej z nich wody.

Każdy z planów miejscowych musi uzyskać określone ustawą uzgodnienia i opinie. Projekt przedmiotowego planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym m.in. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Lokalizacja usług na tym terenie stanowi kontynuację ustaleń dotychczasowych planów miejscowych obejmujących obszar Przymorza, w tym ostatniego miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna z 1994 r. (stracił swoją ważność z końcem 2003 r.), zgodnie z którym lokalizowane tu było centrum usługowe dzielnicy (jednym z wymogów było zachowanie zasady wysokiego procentu zabudowy).

W związku z powyższymi wyjaśnieniami uwag nie uwzględniono.

- IV. Komitet Mieszkańców, ul. Opolska 3, 80-325 Gdańsk 37 (pismem z dnia 28.07.2005 r.) sprzeciwia się zagospodarowaniu terenu handlowym obiektem wielkopowierzchniowym, ze względu na położenie w strefie ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”. Jego zdaniem funkcją wiodącą omawianego terenu powinno być budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z zapleczem usługowym, rekreacyjnym i sportowym. Jednocześnie uważa, że wprowadzenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego skutkować będzie negatywnym przekształceniem środowiska.

Wyjaśnienie odnośnie możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w strefie ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór” i „Zaspa” przedstawiono w pkt III.

Lokalizacja usług na tym terenie stanowi kontynuację ustaleń dotychczasowych planów miejscowych obejmujących obszar Przymorza, w tym ostatniego miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna z 1994 r. (stracił swoją ważność z końcem 2003 r.), zgodnie z którym lokalizowane tu było

centrum usługowe dzielnicy (jednym z wymogów było zachowanie zasady wysokiego procentu zabudowy).

W przedstawianym planie miejscowym Oliwa Dolna rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża pod usługi przeznacza się część tego obszaru, a na pozostałej ustala się strefę mieszaną mieszkaniowo-usługową, co w zasadzie jest zgodne z wnioskiem Komitetu Mieszkańców.

Lokalizacja rozbudowanego zaplecza rekreacyjnego i sportowego (co postuluje się w uwagach) w istniejącej sytuacji – sąsiedztwo rozległych terenów rekreacyjnych Pasa Nadmorskiego – nie znajduje uzasadnienia, w tym również ze względów ekonomicznych.

Cały teren Dużego Przymorza to obszar o jednolitej strukturze gruntów. Zrealizowane tu kilkudziesięcio tysięczne osiedle na około 200 hektarach nie wpłynęło negatywnie na wody ujęcia „Czarny Dwór”. Teren objęty niniejszym planem to niewielki fragment (ok.8,5%) Przymorza, który nie został do chwili obecnej zabudowany. Twierdzenie, iż jego zabudowa będzie miała wyjątkowo niekorzystny wpływ na stan ujęć i jakość wody wydaje się być pozbawione jakichkolwiek podstaw.

Ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa” stanowią jedno z podstawowych źródeł zaopatrzenia w wodę mieszkańców Gdańska. Władze miasta są tego w pełni świadome i żadne dotychczasowe działania miasta nie miały i nie mają (również w przypadku niniejszego planu) wpływu na stworzenie jakichkolwiek potencjalnych zagrożeń dla funkcjonowania ww. ujęć i jakości dostarczanej z nich wody.

Każdy z planów miejscowych musi uzyskać określone ustawą uzgodnienia i opinie. Projekt przedmiotowego planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym m.in. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Wprowadzenie nowego zainwestowania w obszar dotychczas niezainwestowany niewątpliwie wiązać się będzie ze wzrostem ruchu samochodowego i uciążliwościami, które wzrost ten nieść będzie. Jest to w zasadzie efekt uboczny prawie każdego nowego zainwestowania. Nie można jednak przy tym pomijać również faktu, iż wraz z tym nowym zainwestowaniem nastąpi rozbudowa istniejącej ulicy Obrońców Wybrzeża, która w radykalny sposób usprawnić powinna ruch na tej ulicy. Nie bez znaczenia jest również ciągły postęp technologiczny, w odniesieniu zarówno do materiałów używanych do realizacji nawierzchni jezdni, jak i samego taboru samochodowego, który te niekorzystne oddziaływania będzie łagodzić.

Uwag, w kontekście powyższych wyjaśnień, nie uwzględniono.

V. Rada Nadzorcza i Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przymorze”, ul. Czarny Dwór 12, 80-505 Gdańsk (pismem z dnia 12.08.2005 r.):

- 1) wnoszą o wprowadzenie zapisów, które pozwolą na maksymalną ochronę budynku mieszkalnego przy ul. Chłopskiej 20,
- 2) nie zgadzają się z zapisem pkt 9 karty terenu 004-U33 o dostępności drogowej od ulicy Jagiellońskiej (poza granicami planu) i wnoszą o jego wykreślenie,
- 3) zarzucają brak w projekcie planu koncepcji przedstawionej na Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska gdzie istniejąca ulica Obrońców Wybrzeża byłaby drogą typu osiedlowego, a do niej doprojektowana byłaby droga opisana w karcie terenu 008-KD82,
- 4) nie zgadzają się na lokalizację stacji paliw w terenie 005-P/U41,
- 5) uważają, że w terenie 006-M/U32 należy wprowadzić zapis w formie zalecenia umożliwiający budowę komisariatu policji.

Ad.1) W planie ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30 metrów od budynku przy ul. Chłopskiej 20. Jest to odległość zbliżona do

odległości pomiędzy istniejącymi 5 kondygnacyjnymi (o wysokości ok. 15,0 m) budynkami mieszkalnymi przy ul. Chłopskiej 20, 22 i 24. Nie należy oczekiwać, że ta część obiektu handlowego (w pobliżu ww. budynków) osiągnie tę wysokość. Zachowanie właściwej widoczności oraz naświetlenia regulują odpowiednie przepisy prawa budowlanego i projekt budowlany musi je w pełni respektować.

Uciążliwości obiektu handlowo-usługowego muszą się zamknąć w granicach własnej działki. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm inwestor będzie musiał zastosować środki redukujące uciążliwości, np. ekrany akustyczne wzdłuż drogi dojazdowej, nasadzenia zieleni czy ekranowanie urządzeń wentylacyjnych i chłodniczych na dachu.

Ad.2) Zapis odnosi się do działki istniejącej szkoły, która obsługiwana jest obecnie od strony ul. Jagiellońskiej i ewentualna jego likwidacja pogorszyłaby dostęp do szkoły, której użytkownikami są przede wszystkim uczniowie Przymorza.

Ad.3) Zgodnie z ustaleniami planu ulica Obrońców Wybrzeża jest ulicą zbiorczą o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wyposażoną w chodniki, ścieżkę rowerową, parkingi, z możliwością dopuszczenia torowiska tramwajowego. Jej szerokość w liniach rozgraniczających waha się od 49 do 60,5 m, co pozwala na wprowadzenie dwóch nowych jezdni i pozostawienie istniejącej jezdni do obsługi terenów mieszkaniowych Spółdzielni. Przedstawiana na Komisji Rozwoju Przestrzennego koncepcja rozwiązań obsługi komunikacyjnej stanowiła jeden z możliwych wariantów kształtowania jezdni w tym rejonie. Plan miejscowy nie precyzuje położenia wszystkich elementów przekroju ulicy w pasie drogowym, a ustalone linie rozgraniczające pozwalają na realizację rozwiązań wnioskowanych przez PSM „Przymorze”.

Ad.4) W terenie 005-P/U41 tylko zaleca się lokalizację stacji paliw. Nie jest to zapis stanowiący i równie dobrze mogą tu być zlokalizowane inne usługi.

Ad.5) W planie miejscowym nie ustala się szczegółowego zakresu poszczególnych funkcji jak np. komisariatu policji, a zapis w formie zalecenia nie jest wiążący. Zapisy planu pozwalają na lokalizację komisariatu w pierzei ul. Obrońców Wybrzeża. Wniosek o umieszczenie komisariatu w określonej lokalizacji skierowany został do umieszczenia go w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.

W związku z powyższym uwag nie uwzględniono.

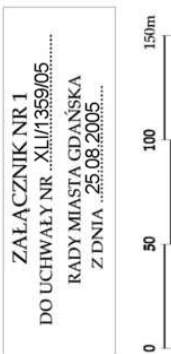
Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i tym samym może zostać uchwalony.

Zespół autorski:

<i>Generalny projektant</i>	arch. Marek Piskorski
<i>Główny projektant</i>	arch. Leon Rugień
<i>Projektant prowadzący</i>	arch. Wiesława Szermer
<i>Zespół projektowy</i>	inż. Barbara Bierawska inż. Karolina Rospęk-Aszyk inż. Marta Leś-Szczechowska mgr Grażyna Wlazłowska

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA DOLNA REJON ULIC CHŁOPSKIEJ
I OBRONCÓW WYBRZEŻA W MIĘŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1:1000



JUSTALENIA PLANTU

JUSTALENIA PLANTU

- | | |
|---|--|
|  | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|  | LINIE KONTAKTOWE MIĘDZY TERENAMI O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU |
|  | WŁOŚCI WYKAZANE W KSIĘGACH WYKAZUJĄCYCH WŁASNOŚĆ |
|  | OSIĄGNIĘCIA TERENÓW WYDZIAŁOWYCH LINIAMI KONTAKTOWYMI |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ INTENSYWNEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY UŚRODOWEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-UŚRODOWEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-UŚRODOWEJ |
|  | TERENY UŁC DOJAZDOWYCH |
|  | TERENY UŁC ZBIORCZYCH |
|  | TERENY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ KOMBINOWANE OBSŁUGIOWE I HANDLOWE O POBIERZNIACH PRÓBNOJĄCYCH POWIETRZA |
|  | MAKSYMALNIE NIENIEKIERCZALNE LINIE ZABUDOWY |
|  | ZŁĄDZ |
|  | WŁOŚCI CIĄGOWE PISZCZYCH |

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GDANSKA" Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU

[illegible]

ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO UCHWAŁY NR XLI/1359/05
RADY MIASTA GDAŃSKA**

**Z DNIA 25 SIERPNIA 2005 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**OLIWA DOLNA REJON ULIC CHŁOPSKIEJ
I OBRONCÓW WYBRZEŻA W MIEŚCIE
GDAŃSKU**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Uwagi w dniu 06.07.2005 r. (data wpływu 11.07.2005 r.) wniosła firma „Pergranso” Sp. z o.o. ul. Jutrzenki 177, 02-231 Warszawa, która kwestionuje:

1. ograniczenie obsługi komunikacyjnej nieruchomości (teren 001-U33) jedynie do zjazdów w relacji na prawe skrzyżowania,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

2. zobowiązanie do realizacji w granicach inwestycji budowy minimum 65% miejsc postojowych w parkingach podziemnych, spiętrzonych lub wbudowanych,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

3. nakaz zapewnienia minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

4. zapis dotyczący eksponowanej piątej elewacji (dachu), w którym mowa jest o nadaniu niepowtarzalnego charakteru urządzeniom wentylacji, klimatyzacji i innych elementów na dachu, niezbędnych do funkcjonowania obiektu,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

Uwagi wpłynęły w terminie.

Uwagę w dniu 25.07.2005 r. (data wpływu 27.07.2005 r.) wniosła Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przymorze”, która:

5. wnosi o zaplanowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla mieszkańców budynku typu „falowiec” przy ul. Obrońców Wybrzeża i realizację koncepcji przedstawionej na Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, gdzie istniejąca ulica Obrońców Wybrzeża byłaby drogą typu osiedlowego, a do niej zaprojektowana byłaby nowa ulica opisana w karcie terenu,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

Uwagę w dniu 11.08.2005 r. (data wpływu 16.08.2005 r.) wniosło Pomorskie Towarzystwo Przyrodnicze „Zdrowy Gdańsk”, ul. Abrahama 41/8, 81-366 Gdynia, które:

6. uważa, że budowa hipermarketu jest niezgodna z prawem, ponieważ przedmiotowy teren znajduje się w strefie ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

Uwagę w dniu 28.07.2005 r. (data wpływu 16.08.2005 r.) wniósł Komitet Mieszkańców, ul. Opolska 3, 80-325 Gdańsk, który:

7. sprzeciwia się zagospodarowaniu terenu handlowym obiektem wielkopowierzchniowym, ze względu na położenie w strefie ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

Uwaga wpłynęła w terminie.

Uwagi w dniu 12.08.2005 r. (data wpływu 16.08.2005 r.) wniosła Rada Nadzorcza i Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przymorze”, ul. Czarny Dwór 12, 80-505 Gdańsk, które:

8. wnoszą o wprowadzenie zapisów, które pozwolą na maksymalną ochronę budynku mieszkalnego przy ul. Chłopskiej 20,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

9. nie zgadzają się z zapisem pkt 9 karty terenu 004-U33 o dostępności drogowej od ul. Jagiellońskiej (poza granicami planu) i wnoszą o jego wykreślenie,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

10. zarzucają brak w projekcie planu koncepcji przedstawionej na Komisji Rozwoju Przestrzennego Rady Miasta Gdańska, gdzie istniejąca ul. Obrońców Wybrzeża byłaby drogą typu osiedlowego, a do niej doprojektowana byłaby droga opisana w karcie terenu 008-KD82,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

11. nie zgadzają się na lokalizację stacji paliw w terenie 005-P/U41,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

12. uważają, że w terenie 006-M/U32 należy wprowadzić zapis w formie zalecenia umożliwiający budowę komisariatu policji,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

Uwagi wpłynęły w terminie.

ZAŁĄCZNIK NR 3**DO UCHWAŁY NR XLI/1359/05
RADY MIASTA GDAŃSKA****Z DNIA 25 SIERPNIA 2005 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO****OLIWA DOLNA REJON ULIC CHŁOPSKIEJ
I OBRONCÓW WYBRZEŻA W MIEŚCIE
GDAŃSKU**

Rozstrzygnięcie 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 008-KD82**, teren ulicy zbiorczej – odcinek ul. Obrońców Wybrzeża, o przekroju: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z chodnikami, ścieżką rowerową, (dopuszcza się torowisko tramwajowe), z uzbrojeniem – rozbudowa przekroju do dwóch jezdni – długość 670 m
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
 - istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulicy oraz uzbrojenia) i współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem, a w zakresie uzbrojenia wodociągowo-kanalizacyjnego i odwodnienia – ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW
- 2. karta terenu nr 007-KD80**, teren ulicy dojazdowej o przekroju: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z chodnikami, z uzbrojeniem – długość 380 m
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
 - istnieją możliwości współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem, a w zakresie uzbrojenia wodociągowo - kanalizacyjnego i odwodnienia – ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW

W skład uzbrojenia dróg wchodzi:

- wodociągi,
 - przewody kanalizacji sanitarnej,
 - przewody kanalizacji deszczowej,
 - linie elektroenergetyczne,
 - ciepłociągi,
 - gazociągi,
- wraz z urządzeniami sieciowymi.

Przewody kanalizacji deszczowej realizowane są ze środków budżetowych gminy.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane są ze środków właściciela sieci.

Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.