



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21 stycznia 2014 r.

Poz. 230

UCHWAŁA NR XLVII/1046/13 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 16 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645)

uchwala się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0252) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 0,23 ha, którego granica przebiega:

- od północy wzdłuż ulicy Kwietnej,
- od wschodu wzdłuż ulicy Słonecznej,
- pozostałe wzdłuż granic działek zabudowanych,
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 drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) 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) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza.

Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

- 4) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połąci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połąciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowl;
- 7) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 8) **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);
- 9) **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;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 12) **miejsce postojowe dla 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 postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych 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 miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

M23 tereny zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej 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) dysponujące 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.

3. Tereny zabudowy usługowej:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjne i publiczne,

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,

- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,

- salony samochodowe (z serwisem),

- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,

- budynki zamieszkania zbiorowego,

- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: M23 i usługowe: U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

§ 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.

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych	dla rowerów
			strefa C	obszar całego

			obszary zabudowy miejskiej	miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2	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 i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	Min. 0,9	Min. 0,5
10	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Min. 32	Min. 20
11	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	Min. 6
12	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
13	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 1
14	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5	Min. 1
15	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2,5	Min. 1
16	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12	Min. 3
17	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2
18	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	Min. 10
19	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Min. 3	Min. 3
20	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2	Min. 1
21	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4	Min. 2

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

§ 6. 1. Ustala się w obszarze objętym planem jeden teren oznaczony numerem 001.

2. Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULICY SŁONECZNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0252.

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,23 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między funkcjami.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 2) garaże boksowe i zespoły garaży oraz budynki gospodarcze;

- 3) salony samochodowe (z serwisem) i myjnie samochodowe;
- 4) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną w budynkach działalnością, nie więcej niż jeden szyld na każdą działalność, o maksymalnej powierzchni 0,5 m², z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się na budynkach, lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m² związanych z prowadzoną w nich działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe z wyłączeniem przęsł z prefabrykatów betonowych lub żywopłoty;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na walory kulturowe i krajobrazowe obszaru chronionego, o którym mowa w ust. 16.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - obowiązujące:
 - a) w odległości 1,5 m od północnej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 6 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu,
 - c) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 30 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,5, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 5;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - 54 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - 50 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu, maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 13 m,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu, maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 9 m,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu - 8 m,
 - d) maksymalna powierzchnia rzutu kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku: 350 m²,
 - e) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - stromy wielospadowy w typie zabudowy historycznej przy ul. Słonecznej 15,
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń o kącie nachylenia od 8° do 18° w typie zabudowy historycznej przy ul. Kwietnej 11;

9) inne:

- a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- b) na terenie inwestycyjnym w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2$ na 1 m^2 pow. użytkowej mieszkań,
- c) w przypadku konieczności wydzielania działki przeznaczonej na cele infrastruktury technicznej należy wyznaczać ją w minimalnych, niezbędnych granicach.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) od ulicy Kwietnej (poza północną granicą planu),
- b) od ulicy Słonecznej (poza wschodnią granicą planu);

2) parkingi: dla 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-5 oraz w ust. 7,
- b) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do struktury historycznej zabudowy o wartościach kulturowych przy ulicach Kwietnej i Słonecznej,
- c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu, układ dachu względem ulicy Kwietnej szczytowy,
- d) należy stosować tradycyjne materiały budowlane elewacyjne (np. cegła ceramiczna, tynk, kamień, drewno),
- e) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w obrębie strefy konserwatorskiej archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

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 oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- 1) planowane działania:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b) modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie,
 - c) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 7.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) istniejący główny kanał drenażowy (zbieracz "B"), jak na rysunku planu - należy zapewnić dostęp eksploatacyjny;
- 2) obniżenie zwierciadła wód gruntowych systemem rowów lub drenaży;
- 3) teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych;
- 4) utrzymanie funkcji systemu odwadniającego terenu - drenaży;
- 5) jedynie przy realizacji kondygnacji podziemnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) na części terenu występują grunty słabonośne;
- 3) zaleca się wysokość ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 4, maksymalnie do 1,2 m;
- 4) przed przystąpieniem do prac budowlanych zaleca się przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji istniejącej infrastruktury podziemnej - drenaży;
- 5) zaleca się obsługę komunikacyjną działki 188/3 od ulicy Kwietnej wspólnym zjazdem z działką 188/4 (poza granicą planu).

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

- 1) część graficzna - rysunek planu **Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej 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).

§ 9. 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.

§ 10. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum w mieście Gdańsku, uchwała nr XVI/475/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. nr 159, poz. 3164).

§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 9, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/1046/13

Rady Miasta Gdańska

z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.10.2013 r. do 30.10.2013 roku.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska dnia 08.10.2013 r. o godz. 17.00 przybyły dwie osoby.

W wyznaczonym terminie tj. do 13.11.2013 roku do projektu planu wpłynęły trzy pisma z uwagami:

I. Pana Tomasza Ponieckiego z Gdyni, z dnia 12.11.2013 r. Uwagi dotyczyły:

- 1) sprzeciwu wobec zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu wykonania inwentaryzacji drenażu, odpowiednich ekspertyz hydrogeologicznych oraz wykonania analizy wpływu zmian planu na zespół budynków zabytkowych, w tym budynek i działkę Wspólnoty Mieszkaniowej Słoneczna 15.

Pan Poniecki stwierdza, że na podstawie opinii geotechnicznej wykonanej w maju 2013 r. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Słoneczna 15 (dotyczącej odwodnienia terenu w pobliżu budynku przy ul. Słoneczna 15 oraz ewentualnego zabudowania działki sąsiedniej nr 192/6) przez GEOSSET s.c. oraz wypowiedzi pani Małgorzaty Góreckiej (kierowniczką Zespołu Inżynierii w BRG) projektantom projektu planu nie są znane stan gruntu i poziom wód gruntowych oraz skutki zmiany zagospodarowania działek,

- 2) sprzeciwu wobec podwyższania parametru intensywności zabudowy,
- 3) sprzeciwu wobec możliwości budowy stacji telefonii komórkowej,
- 4) wniosku o wprowadzenie do treści projektu planu zakazu wprowadzania drgań do podłoża gruntowego oraz konieczności ochrony otoczenia w związku z regulacją położenia zwierciadła wody gruntowej podczas robót budowlanych zgodnie z ww. opinią geotechniczną.

II. Pana Stefana Czakańskiego z Gdańska, z dnia 12.11.2013 r. Uwagi dotyczyły:

- 1) wniosku o wprowadzenie do treści projektu planu konieczności ograniczenia wprowadzania drgań do podłoża podczas prowadzenia prac budowlanych czyli konieczności zastosowania takich rozwiązań technicznych, które ochronią sąsiednie zabytkowe budynki przed pęknięciami oraz konieczności monitorowania stanu sąsiednich budynków w trakcie prowadzenia robót budowlanych poprzez założenie szczelinomierzy i reperów,
- 2) wniosku o ograniczenie liczby i powierzchni kondygnacji podziemnych budynków poprzez ustalenie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy, z ewentualnie określonym dodatkowo wskaźnikiem intensywności dotyczącym kondygnacji nadziemnych,
- 3) wniosku o zdefiniowanie wskaźnika intensywności zabudowy w celu uniknięcia możliwości jego interpretacji przez inwestora niezgodnie z założeniami projektantów planu.

Pan Czakański obawia się, że im głębsza i bardziej rozległa będzie część podziemna budynków, tym silniejsze będzie negatywne oddziaływanie czasowego obniżenia poziomu wód gruntowych w trakcie prac budowlanych na sąsiednie budynki historyczne (szczególnie te posadowione na palach),

- 4) sprzeciwu wobec możliwości budowy stacji telefonii komórkowej.

Pan Czakański stwierdza, że obszar projektu planu położony jest w terenie gęsto zabudowanym (mieszkaniowym) oraz, że dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych jest sprzeczne z zapisem

w ustępie 14 pkt 5 karty terenu: „zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na walory kulturowe i krajobrazowe obszaru chronionego, o którym mowa w ust. 16” (terenu wpisanego do rejestru zabytków),

- 5) wniosku o przeprowadzenie analiz wpływu zabudowania obszaru objętego planem leżących w linii spływu wód na stosunki wodne na terenie całego obszaru Starej Oliwy.

Pan Czakański stwierdza, że obecnie brak jest przewidywań co do wielkości ewentualnego wzrostu poziomu wód gruntowych, szczególnie w okresie opadów, w tym spływających z okolicznych wzgórz, po zlikwidowaniu warstwy torfu stanowiących rodzaj zbiornika retencyjnego. Ponadto pan Czakański stwierdza, że obszar „a” ustalony na rysunku projektu planu leży w obrębie dawnego koryta strumienia i nie wiadomo jaki będzie wpływ przegrodzenia spływu wód ogromnym budynkiem na stan techniczny istniejącego budynku posadowionego na palach,

- 6) wniosku o zmniejszenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni kondygnacji nadziemnej do 200 m².

Pan Czakański stwierdza, że ustalenie maksymalnej powierzchni rzutu kondygnacji nadziemnej na 350 m² spowodowałoby powstanie budynku o niemal dwukrotnie dłuższej elewacji niż budynku przy ul. Słonecznej 15, zaś nowy budynek o kształcie rzutu „L” lub „U” nie miałby odpowiednika w okolicznej historycznej zabudowie – „łamane” budynki w tej okolicy to budynki wzniesione na narożnikach ulic (Słoneczna 15, 3 i 4) zaś nowy budynek na obszarze „a” byłby budynkiem „środkowym”.

III. Pani Hanny Czakańskiej z Gdańska, z dnia 12.11.2013 r. Uwagi dotyczyły:

- 1) wniosku o zmianę obowiązującej linii zabudowy w nieprzekraczalna w obrębie działki będącej dojazdem do działki zachodniej zlokalizowanej w obszarze „a” (nr 191/7 i 192/5).

Zdaniem pani Czakańskiej ustalenie linii obowiązującej na wąskiej działce stanowiącej dojazd do działki położonej w głębi obszaru „a” narzuca właścicielowi konieczność lokalizacja budynku na tej właśnie, wąskiej działce,

- 2) wniosku o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy (lub nieprzekraczalnej w przypadku zmiany) wyznaczonej w obszarze „b” co najmniej do linii będącej kontynuacją linii elewacji budynku przy ul. Kwietna 11,

Zdaniem pani Czakańskiej błędem jest kontynuowanie linii zabudowy budynku przy ul. Kwietnej 10 tuż przy wąskim chodniku oraz w przypadku, gdy ściana frontowa nowo projektowanego budynku oraz budynku przy ul. Kwietnej 10 będą miały różny charakter (ściana frontowa budynku przy ul. Kwietnej 10 jest podłużna i niska natomiast ściana nowoprojektowanego budynku będzie szczytowa, tj. wąska i wysoka – nowy budynek będzie „wyskakiwał” optycznie). Ponadto ustawienie budynku ścianą szczytową do ulicy jest niezgodne z historycznym charakterem ulic Kwietnej a lokalizacja budynku blisko wąskiego chodnika będzie powodować u przechodnia uczucie „napierania” na niego ściany szczytowej nowego budynku,

- 3) sprzeciwu wobec nazwania rysunku wyłożonego do publicznego wglądu: „rysunkiem projektu planu”.

Zdaniem pani Czakańskiej rysunek powinien nosić nazwę docelową (np. rysunek planu zagospodarowania), a tylko nadruk powinien wskazywać, że jest to rysunek dołączony do projektu planu – obecnie nie wiadomo czy rysunek wyłożony do publicznego wglądu jest rysunkiem ostatecznym, czy jest to tylko projekt rysunku, a uchwalony plan będzie zawierał jakiś inny rysunek,

- 4) wniosku o zaznaczenie na rysunku zasięgu obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Zdaniem pani Czakańskiej informacja zapisana w § 7 ust. 16 tekstu projektu planu („teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków”) nie została uwidoczniiona na rysunku projektu planu co jest niezgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587),

- 5) wniosku o skorygowanie zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

Zdaniem pani Czakańskiej ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej w obszarze objętym projektem planu jest błędne, gdyż w obowiązującym planie miejscowym strefa ochrony

konserwatorskiej ustalona została jedynie po wschodniej stronie ulicy Słonecznej. Co prawda ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami daje możliwość ustalania w planie miejscowym form ochrony zabytków, ale zdaniem pani Czakańskiej takie ustalenia powinny wynikać z opinii archeologicznej lub opinii bądź decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- 6) sprzeciwu wobec możliwości budowy stacji telefonii komórkowej.

Pani Czakańska stwierdza, że obszar projektu planu położony jest w terenie gęsto zabudowanym (mieszkaniowym) oraz, że dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych jest sprzeczne z zapisem w ustępie 14 pkt 5 karty terenu: „zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na walory kulturowe i krajobrazowe obszaru chronionego, o którym mowa w ust. 16” (terenu wpisanego do rejestru zabytków),

- 7) wniosku o wprowadzenie do treści projektu planu konieczności ograniczenia wprowadzania drgań do podłoża podczas prowadzenia prac budowlanych czyli konieczności zastosowania takich rozwiązań technicznych, które ochronią sąsiednie zabytkowe budynki przed pęknięciami oraz konieczności monitorowania stanu sąsiednich budynków w trakcie prowadzenia robót budowlanych poprzez założenie szczelinomierzy i reperów,
- 8) wniosku o przerehabilitowanie zapisu w § 7 ust. 12, pkt 2: „obniżenie zwierciadła wód gruntowych systemem rowów lub drenaży” z uwzględnieniem braku aktualnej wiedzy na temat wpływu obniżenia poziomu wód gruntowych na posadowienie okolicznych budynków.

Zdaniem pani Czakańskiej zastosowanie równoważnika zdania powoduje, że nie wiadoma jest intencja projektanta (nakazuje się?, dopuszcza się?, nastąpiło?, ogranicza się?), a zapis powoduje możliwość dowolnej interpretacji ze strony inwestora,

- 9) wniosku o zmianę obowiązującego wskaźnika intensywności zabudowy wyłącznie w oparciu o aktualne badania poziomu wód gruntowych, o aktualne badania przepływu wód, w tym wód opadowych oraz o profesjonalną analizę wpływu intensywnej zabudowy tego obszaru na wysokość poziomu wód gruntowych i stosunki wodne w dzielnicy Oliwa.

Pani Czakańska zarzuca, że nie uwzględniono retencyjnej roli warstwy torfu w obszarze planu oraz, że projekt planu oraz Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zostały sporządzone na podstawie opracowań z 1971 r. („Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska”, Geoprojekt) oraz z 2007 r. („Atlas geologiczno-inżynierski Aglomeracji Trójmiejskiej”, Państwowy Instytut Geologiczny). Na stronie 20 Prognozy umieszczono przekrój podłużny (niewiadomego pochodzenia) wschód-zachód przez obszar „a” projektu planu, podczas gdy obraz problemu (podniesienie się zwierciadła wód gruntowych na działce nr 192/ 10 w wyniku zabudowy działki 192/6 zgodnie z załączoną do pisma „Opinią geotechniczną” sporządzoną na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Słoneczna 15 w maju 2013 r.) byłby widoczny w przekroju północ-południe,

- 10) wniosku o zdefiniowanie wskaźnika intensywności zabudowy w treści uchwały oraz o określenie wskaźnika zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Zdaniem pani Czakańskiej ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 pkt 6 nakazuje określenie maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej natomiast w projekcie planu ustalono wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości 0,5 lecz dopuszczono jego powiększenie o nieokreśloną w projekcie planu wartość powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych (§ 7 ust. 17, pkt 5 tekstu projektu planu), czyli ostatecznie nie określono maksymalnej wartości intensywności zabudowy,

- 11) wniosku o ograniczenie dopuszczalnej powierzchni kondygnacji podziemnych.

Zdaniem pani Czakańskiej pozostawienie do decyzji inwestora ilości i powierzchni kondygnacji podziemnych (wskaźnik intensywności zabudowy dopuszcza dowolną powierzchnię kondygnacji podziemnych) zwiększa niebezpieczeństwo wybudowania np. dwukondygnacyjnych podziemi o obrysie odpowiadającym niemal powierzchni działek budowlanych co równałoby się postawieniu

„tamy” na drodze wód podziemnych i powstaniu niepożądanych skutków zabudowania przedmiotowych działek,

12) wniosku o ograniczenie możliwości scalania i podziału gruntów.

Zdaniem pani Czakańskiej brak powyższego ograniczenia skutkowałby możliwością wybudowania dużego budynku po scaleniu działek należących do inwestora (obszar „a” projektu planu), a następnie podział i uzyskanie nowej działki budowlanej z „nowym” wskaźnikiem zabudowy oraz budowę kolejnego budynku). Według pani Czakańskiej trudno uznać za ograniczenie wielkości budynków ustalenie w projekcie planu maksymalnej powierzchni kondygnacji nadziemnej do 350 m².

Powyższe uwagi zostały rozpatrzone w następujący sposób:

AD. I pkt. 1 i 4, ad. II. pkt 1 i 5 oraz ad. III pkt 7 i 9. Uwagi nie zostały uwzględnione z poniższym uzasadnieniem.

Obszar projektu planu w rejonie ulicy Słonecznej położony jest w dzielnicy historycznej zabudowy, w której poziom wód gruntowych jest regulowany (obniżany) systemem drenażowym. Obecnie historyczny system drenażowy został w wielu miejscach zniszczony lub zaniedbany stąd występujące w tym rejonie problemy z wodą gruntową i opadową (zalewanie piwnic). Nie można jednak obarczać inwestora prywatnego, który jest właścicielem niewielkiego terenu (w porównaniu z dzielnicą historycznej zabudowy), koniecznością wykonywania inwentaryzacji układu drenażowego czy analiz wpływu zabudowy na jego terenie na budynki historyczne w całej dzielnicy Oliwa. Pomiędzy wzgórzami, z których spływa woda gruntowa i opadowa, a obszarem projektu planu, istnieje kilkadziesiąt budynków mieszkaniowych i gospodarczych, zarówno historycznych jak i współczesnych, więc trudno jest wykazać, że to nowe budynki na terenie projektu planu będą odpowiadać za blokowanie przepływu wód gruntowych i opadowych oraz zagrożenie dla zabudowy historycznej. Wymóg ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego (również w trakcie budowy) został ustanowiony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (art. 5) i spoczywa on na inwestorze. Również inne przepisy odrębne nakazują w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geologiczno-inżynierskich (art. 34 prawa budowlanego) oraz zakazują zmieniania stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 prawa wodnego). Przepisy powyższe nie zostały umieszczone w treści projektu planu, gdyż zgodnie z zasadami techniki prawodawczej (jak w rozstrzygnięciu uwagi dotyczącej intensywności zabudowy) w przepisach niższej rangi (plan miejscowy) nie powtarza się przepisów nadrzędnych (wyższej rangi np. ustaw, rozporządzeń).

Trudne warunki gruntowo-wodne panujące w rejonie ulicy Słonecznej były dobrze znane w trakcie prac planistycznych, a odpowiednie informacje i ustalenia odnośnie uwarunkowań gruntowo-wodnych znalazły się treści projektu planu. W karcie terenu 001-M/U31 zapisano, iż teren znajduje się w obrębie czynnych lecz niezainwentaryzowanych układów drenażowych (§ 7 ust 17 pkt 3) oraz, że na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych i częściowo grunty słabonośne (§ 7 ust 18 pkt 1 i 2). Aby uniknąć zniszczenia systemu drenażowego w trakcie przeprowadzania prac ziemnych, w projekcie planu zapisano, iż przed przystąpieniem do prac budowlanych zaleca się przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji istniejącej infrastruktury podziemnej (§ 7 ust 18 pkt 4). Ponadto, ustalono konieczność zachowania funkcji systemu odwadniającego – drenaży w celu regulacji poziomu wód gruntowych (§ 7 ust 17 pkt 4).

Również w Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu zawarto liczne informacje nt. trudnych warunków gruntowo-wodnych występujących w obszarze planu. W rozdziale 6.2 „Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi i budowę geologiczną” oraz 6.5 „Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne”, szczegółowo omówiono warunki hydrogeologiczne terenu objętego granicami planu, które jednoznacznie wskazują, że teren ten znajduje się w obszarze o specyficznych i skomplikowanych warunkach hydrogeologicznych. W oparciu o opracowania: Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska (Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa „Geoprojekt” z 1971 r.) oraz Atlas geologiczno-inżynierski Aglomeracji Trójmiejskiej z 2007 r. (Państwowy Instytut Geologiczny), przedstawiono budowę geologiczną terenu wraz z jego przekrojem geologicznym przedstawiającym głębokość występowania, a także miąższość zalegania utworów geologicznych. Na

str. 20 Prognozy zamieszczono także mapę hydrologiczną przedstawiającą głębokość występowania wód gruntowych na rzędnej od 0,5 do 1 m p.p.t. w granicach działki nr 196/2 oraz w jej sąsiedztwie. Zgodnie z powyższym można stwierdzić, że w projekcie planu znacznie szerzej informuje się o trudnych warunkach gruntowych panujących w obszarze planu w porównaniu z planem obowiązującym więc zmiana planu obowiązującego w tym zakresie będzie korzystniejsza dla zabudowy sąsiedniej (zarówno w projekcie planu jak i w planie obowiązującym możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej).

Dołączona do pisma pani Czakańskiej „Opinia geotechniczna dotycząca wpływu odwodnienia terenu w pobliżu budynku przy ul. Słonecznej 15 w Gdańsku – działka nr 192/5” sporządzona na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Słoneczna 15 przez Geoset s.c. w maju 2003 r. nie wprowadza nic nowego do wiedzy przedstawionej w Prognozie, a uzyskanej na podstawie badań archiwalnych. Występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, czy warstwy torfu nie wyklucza możliwości posadowienia obiektów na analizowanym terenie. Ww. zapisy projektu planu wyraźnie wskazują na konieczność wykonania pogłębionych badań geotechnicznych. Jednak badania geologiczno-inżynierskie i hydrogeologiczne przeprowadzane w celu określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych są elementem postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych (art. 34 prawa budowlanego), za który odpowiada inwestor. Dopiero ww. badania określą takie metody prowadzenia budowy (np. zakaz wprowadzania drgań do gruntu), aby nie zaszkodzić sąsiedniej zabudowie. Właściciel działek w obszarze „a” projektu planu (teren sąsiadujący do południa z posesją przy ul. Słonecznej 15) jest świadomy zagrożeń – w trakcie dyskusji publicznej w dniu 08.10.2013 r. nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zaapelował do obecnego na dyskusji mieszkańca budynku przy ul. Słoneczna 15 o umożliwienie wykonania inwentaryzacji piwnic i obecnego stanu technicznego budynku oraz umożliwienie monitorowania stanu budynku podczas prac budowlanych (m.in. poprzez założenie szczelinomierzy).

AD. I pkt 2, ad. II pkt 2 i 3 oraz ad. III pkt 10 i 11. Uwagi nie zostały uwzględnione z poniższym uzasadnieniem.

Intensywność zabudowy została zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust 2. pkt 6) po jej zmianie w 2010 r. jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia całkowita została zdefiniowana w Polskiej Normie (PN z 1997 r. PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenia i obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”) jako suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków (w tym kondygnacji podziemnych) zlokalizowanych na działce budowlanej.

Mając na uwadze fakt, że zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" w przepisach prawa miejscowego (akcie normatywnym niższej rangą) nie powtarza się przepisów wyższej rangi (np. ustaw, rozporządzeń) i nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych (§ 118, § 137, § 143, § 149 rozporządzenia) w projekcie planu Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej nie zdefiniowano intensywności zabudowy.

Wolą ustawodawcy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki (art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Praktyka planistyczna (do czasu ustawowego zdefiniowania w 2010 r.) uważała intensywność zabudowy za podstawowy wskaźnik kształtujący i opisujący przestrzeń zurbanizowaną (w rozumieniu zabudowy widocznej w przestrzeni) i definiowała ją jako wskaźnik powierzchni kondygnacji nadziemnych do powierzchni terenu (użytkowanego i zorganizowanego wokół danego budynku).

W obowiązującym planie miejscowym Oliwa Centrum z 2003 r. intensywność zabudowy jest zdefiniowana w planie jako wskaźnik powierzchni całkowitej jedynie kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej. W karcie terenu 003-31 ustalono maksymalną intensywność 0,3 (strefa mieszkaniowo-usługowa, w której zawiera się obszar projektu planu w rejonie ul. Słonecznej). Obowiązujący plan miejscowy nie określił (nie ograniczył) ani intensywności, ani powierzchni kondygnacji podziemnych.

Przed przystąpieniem do sporządzania przedmiotowego planu w rejonie ul. Słonecznej właściciel terenu uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o możliwości powiększenia intensywności z 0,3 do 0,5 (definiowanej zgodnie z obowiązującym planem z 2003 r. jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki, tzn. zgodnie z praktyką planistyczną lecz niezgodnie z wprowadzona w 2010 r. definicja ustawową). Pierwotnie w projekcie planu intensywność zabudowy ustalono w wysokości 0,7. Jednak PWKZ nie uzgodnił tej wersji planu, obawiając się realizacji pojedynczego budynku „konsumującego” całą dopuszczoną intensywność w części nadziemnej (w projekcie planu nie zmieniono w porównaniu z planem obowiązującym maksymalnej powierzchni zabudowy co umożliwiło w tym wariancie planu budowę budynku o rzucie większym od sąsiednich budynków historycznych). Warunkiem uzgodnienia projektu planu postawionym przez PWKZ było ustalenie intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych w wysokości 0,5, zgodnie z jego wcześniejszą opinią i wytycznymi do projektu planu, oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku. W zmienionym projekcie planu spełniono warunki PWKZ, jednak dopuszczono powiększenie intensywności jedynie o wskaźnik powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych. W przypadku braku ww. dopuszczenia właściciel terenu nie mógłby zrealizować planowanej zabudowy, tj. funkcjonalnej zabudowy mieszkaniowej o intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych w wysokości 0,5, czyli cel przystąpienia do zmiany planu obowiązującego nie mógłby zostać zrealizowany. Ten wariant projektu planu został uzgodniony przez PWKZ.

Projekt planu nie uchyla się od ustalenia wymaganych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. obowiązkowych norm. Dopuszczenie w § 7 ust. 17 pkt 5 uchwały (projektu planu) powiększenia określonej w § 7 ust. 7 pkt 4 maksymalnej intensywności zabudowy należy uznać za ustalenie dowolnej intensywności kondygnacji podziemnych. Projekt planu nie mógł ograniczyć ilości kondygnacji i powierzchni kondygnacji podziemnych, gdyż mogłoby to być podstawą do roszczeń właściciela terenu (w wyniku ograniczenia możliwości inwestycyjnych w porównaniu z planem obowiązującym).

Jednak biorąc pod uwagę ustalone w projekcie planu: przeznaczenie terenu (funkcja mieszkaniowo-usługowa), inne parametry ograniczające gabaryty i powierzchnię całkowitą zabudowy (np. wysokość zabudowy, wymagana powierzchnia zieleni rekreacyjnej czy wymagana liczba miejsc postojowych koniecznych do realizacji na terenie działki) projekt planu dopuszcza budowę dwóch typowych budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji podziemnej zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym przedstawione przez właściciela terenu na etapie prac projektowych.

Ostatecznie można stwierdzić, że sposób ustalenia intensywności zabudowy w projekcie planu jest zgodny z ustawą (intencją ustawodawcy o kształtowaniu przez ustawę „ładu przestrzennego”). Projekt planu w niewielkim stopniu powiększa możliwości inwestycyjne terenu, a porównując ustalone w nim parametry zabudowy z sąsiednią zabudową historyczną na przykładzie budynku przy ul. Słonecznej 15 (budynek podpiwniczony o wysokość 16 m, i intensywności części nadziemnej wynoszącej ok. 0,8) można stwierdzić, że nowa zabudowa będzie od niej znacznie mniej intensywna.

AD. I pkt 3, ad. II pkt 4 oraz ad. III pkt 6. Uwagi nie zostały uwzględnione z poniższym uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług sieci telekomunikacyjnych (Dz. U z 2010 r. nr 106 poz. 675) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Łącznością publiczną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest infrastruktura telekomunikacyjna służąca zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego, tj. usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu użytkowników. W przypadku nieuwzględnienia ww. przepisów przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej mogą zaskarżyć, w zakresie telekomunikacji, uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego (zgodnie z art. 48 ustawy o wspieraniu rozwoju usług sieci telekomunikacyjnych).

Ponadto ustawa o wspieraniu rozwoju usług sieci telekomunikacyjnych zmieniła ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodając konieczność uwzględniania w planowaniu przestrzennym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10).

Jednak w uzasadnionych przypadkach np. ze względu na ochronę wartości kulturowych obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zapisy miejscowego planu mogą zakazać lokalizacji budowli mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy (§ 7 ust 6 pkt 5 oraz § 7 ust 16 tekstu projektu planu). Oznacza to, że ewentualne urządzenia telekomunikacji komórkowej lokalizowane w granicach projektu planu muszą przyjąć formę nie wpływającą negatywnie na historyczną zabudowę, a ich lokalizacja i forma podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Z przepisów telekomunikacyjnych wynika również, że lokalizacja takich urządzeń wymaga uzgodnienia z właścicielem nieruchomości.

Sporządzona do projektu planu Prognoza oddziaływania na środowisko nie stwierdziła możliwości negatywnego wpływu na zdrowie mieszkańców ewentualnej lokalizacji w obszarze projektu planu nadajników telefonii komórkowej w przypadku budowy i funkcjonowania anten zgodnie z przepisami prawa (str. 27, 28).

AD. II pkt 6 oraz ad. III pkt 12. Uwagi nie zostały uwzględnione z poniższym uzasadnieniem.

Obszar „a” oznaczony na rysunku planu składa się z pięciu działek geodezyjnych należących do jednego właściciela i zajmuje łącznie powierzchnię 1536 m². Układ, geometria i dostępność do drogi publicznej tych pięciu działek geodezyjnych wyraźnie tworzy dwa tereny inwestycyjne o powierzchni 641 i 895 m² – co zostało również potwierdzone przez właściciela terenu we wniosku o zmianę planu obowiązującego dla tego obszaru.

Projekt planu ustala wskaźnik pokrycia działki zabudową (§ 7 ust. 7 pkt 2 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją) na poziomie 30% i nie zmienia w tym zakresie ustaleń planu obowiązującego. Oznacza to możliwość wybudowania dwóch budynków o powierzchniach zabudowy odpowiednio 192 m² i 269 m². Projekt planu ustala zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości jako dowolne co oznacza, że inwestor może potraktować wszystkie pięć działek geodezyjnych jako jeden teren inwestycyjny i wybudować jeden budynek „konsumując” wskaźniki zabudowy w jednym budynku. W takim przypadku budynek mógłby osiągnąć 461 m² powierzchni zabudowy co przewyższałoby powierzchnię zabudowy sąsiednich budynków. Aby temu zapobiec projekt planu ogranicza powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku (powierzchnię rzutu kondygnacji nadziemnej) do maks. 350 m², tj. do wielkości powierzchni zabudowy sąsiedniego budynku przy ul. Słonecznej 15. Biorąc pod uwagę szerokość terenu inwestycyjnego przylegającego do ulicy Słonecznej (25,2 m w przypadku scalenie działek) oraz przepisów budowlanych (odległość budynku od granicy działek) maksymalna szerokość elewacji budynku mogłaby osiągnąć 19 m (w przypadku ścian bocznych bez okien) lub 17 m (w przypadku ścian bocznych z oknami). Wielkości te są mniejsze niż długość elewacji budynku przy ul. Słonecznej 15, która wynosi 23 m (elewacja wzdłuż ul. Słonecznej).

Postępowanie właściciela ww. terenu polegające na scaleniu działek w jeden teren inwestycyjny, budowę budynku, a następnie wtórny podział i budowę kolejnego budynku byłoby nieuzasadnione. Powyżej wykazano, że nawet pojedynczy budynek wybudowany z wykorzystaniem parametrów dla całego obszaru „a” nie pozwoli na budowę budynku o większych gabarytach niż budynek sąsiedni przy ul. Słonecznej 15 (inne ustalenia projektu planu np. maks. wysokość, maks. powierzchnia rzutu kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku, min. powierzchnia biologicznie czynna również ograniczają możliwe gabaryty nowego budynku). Wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu w § 7 ust. 7 odnoszą się do działki budowlanej objętej inwestycją, czyli w przypadku postępowania inwestora zgodnie z opisem pani Czakańskiej wtórny podział terenu po wybudowaniu pierwszego budynku dałby do dyspozycji inwestora znacznie mniejszą działkę, a co za tym idzie mniejsze możliwe gabaryty budynku do uzyskania. Trudno przypuszczać, że zamierzeniem właściciela działek w obszarze „a” jest budowa kilku coraz mniejszych budynków na coraz mniejszych działkach – powierzchnia obszaru „a” oraz parametry zabudowy ustalone w § 7 ust. 7 pozwalają na budowę dwóch budynków mieszkaniowo-usługowych o gabarytach i formie nawiązujących do sąsiedniej zabudowy oraz umożliwiając ich prawidłową obsługę i eksploatację po wybudowaniu.

Zarzut pana Czakańskiego jakoby tylko na działkach narożnych lokalizowane były historycznie budynki o kształcie rzutu innym niż prostokątny jest niezgodne z prawdą, gdyż w bliskim sąsiedztwie obszaru objętego planem można spotkać budynki o kształcie rzutu „L” „H” czy U” również na działkach „środkowych” kwartałów historycznej zabudowy (np. budynki przy ul. Liczmańskiego 20,21,22, 26). Wielkość i kształt rzutu warunkowany był wyłącznie wielkością działki budowlanej, a nie jej położeniem

„narożnym” czy „środkowym”. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków we wniosku do planu oraz w trakcie uzgadniania projektu planu nie nakazał prostokątnego kształtowania rzutu budynku.

AD. III pkt 1 i pkt 2. Uwagi nie zostały uwzględnione z poniższym uzasadnieniem.

Obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ulic Słonecznej i Kwietnej zostały ustalone zgodnie z wnioskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu kontynuacji historycznej linii zabudowy.

Ustalanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu stanowiącego dojazd (działki nr 191/7 i 192/5) do działki budowlanej (nr 192/7) w zachodniej części obszaru „a” nie jest uzasadnione. Działki nr 191/7 i 192/5 tworzą łącznie prostokątny teren o wymiarach 5 x 31 m i w związku z tym nie mogą stanowić samodzielnego terenu inwestycyjnego.

Natomiast projekt planu dopuszcza utworzenie terenu inwestycyjnego z działek nr 191/7 i 192/5 i 192/6. Wówczas dojazd do zachodniej części obszaru „a” mógłby zostać poprowadzony w południowej części działki 192/6 (np. poprzez ustanowienie służebności).

Obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ul. Kwietnej została ustalona jako linia równoległa do ulicy Kwietnej w odległości średniej odległości budynków sąsiednich (przy ul. Kwietnej 10 i 11) od ul. Kwietnej. W projekcie planu obowiązująca linia zabudowy położona jest w odległości ok. 2,6 m od krawędzi chodnika biegnącego wzdłuż ul. Kwietnej. Postulowane przesunięcie linii zabudowy do linii będącej kontynuacją linii elewacji budynku przy ul. Kwietnej 11 spowodowałoby zwiększenie tej odległości do ok. 3,3 m. Trudno uznać, że takie nieznaczne przesunięcie linii zabudowy zmniejszyłoby efekt „napierania” ściany budynku na przechodnia.

Ustalenie w projekcie planu szczytowego ustawienia planowanego budynku do ulicy wynika wyłącznie z szerokości działki nr 188/3 (ok. 20 m) – szczytowe ustawienie budynku do ulicy można spotkać w historycznej zabudowie Oliwy i nie zostało zakwestionowane w trakcie uzgodnienia z PWKZ. Wysokość zabudowy dla działki 188/3 (obszar „b” projektu planu) została zmniejszona w porównaniu z obowiązującym planem miejscowy z 12 do 9 m (jak budynku przy ul. Kwietnej 11) właśnie w celu ograniczenia efektu „wyskakiwania” planowanego budynku ponad sąsiednie budynki historyczne – elewacja budynku przy ul. Kwietnej 10 jest niska tylko ze względu na stromy kształt dachu, inny niż w budynku przy ul. Kwietnej 11 (planowany budynek na działce 188/3 nawiązuje formą do budynku przy ul. Kwietnej 11).

AD. III pkt 3. Uwaga nie została uwzględniona z poniższym uzasadnieniem.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznego wglądu wykląda się projekt planu. Rysunek stanowi integralną część projektu planu (załącznik nr 1) i w trakcie wyłożenia jest opisany jako „rysunek projektu planu”.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej w dniach od 01.10 do 30.10.2013 r. rysunek był zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej - Rysunek projektu planu w skali 1:1000”.

„Projekt planu” staje się „planem” dopiero w momencie uchwalenia go przez Radę Miasta Gdańska. Następnie dokumentacja formalno-prawna planu miejscowego, w tym projekt planu wyłożony do publicznego wglądu, zostaje przekazana do Wojewody Pomorskiego w celu sprawdzenia zgodności dokumentacji planu z prawem. Nie ma więc mowy o tym, żeby rysunki projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu oraz przedłożonego Radzie Miasta Gdańska do uchwalenia różniły się pod względem formalnym (zmienia się tylko opis z „rysunek projektu planu” na „rysunek planu”).

AD. III pkt 4. Uwaga nie została uwzględniona z poniższym uzasadnieniem.

Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków (układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego) na którym położony jest obszar objęty projektem planu Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej przebiega poza granicami projektu planu (najbliżej ok. 100 m w kierunku zachodnim i ok. 200 m w kierunku południowym).

Na rysunku projektu planu nie pokazuje się elementów będących treścią planu bądź uwarunkowań wpływających na treść planu leżących poza granicami obejmującymi obszar projektu planu. W projekcie planu Oliwa Górna w rejonie ulicy Słonecznej umieszczono informację o położeniu obszaru planu na

terenie podlegającym ochronie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 7 ust 16 tekstu projektu planu) oraz ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§ 7 ust 10 tekstu projektu planu).

AD. III pkt 5. Uwaga nie została uwzględniona z poniższym uzasadnieniem.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze historycznej zabudowy wpisanym do rejestru zabytków, na którym mogą zostać odkryte zabytki archeologiczne nawet w miejscach, które wcześniej nie zostały objęte strefą ochrony archeologicznej. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. z 3003 r. nr 162 poz. 1568) daje możliwość ustalenia w planie miejscowym formy ochrony zabytków (art. 4 i 7) np. w postaci strefy ochrony archeologicznej.

Objęcie ochroną archeologiczną obszaru projektu planu nie oznacza automatycznej konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych przez właściciela terenu, lecz daje możliwość ustalenia przez wojewódzkiego konserwatora zabytków zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych na etapie pozwolenia na budowę.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków poprzez uzgodnienie projektu planu zdecydował o słuszności ustalenia ochrony archeologicznej obszaru objętego planem.

AD. III pkt 8. Uwaga nie została uwzględniona z poniższym uzasadnieniem.

Przepisy ustalone w projekcie planu należy czytać i interpretować w całości, a nie wybiórczo, ponieważ dotyczą niewielkiego obszaru, w którym występują te same zjawiska i uwarunkowania.

Ustalenie: „obniżenie zwierciadła wód gruntowych systemem rowów lub drenaży” zawarte zostało w ust. 17 i zgodnie z tytułem ustępu - „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu” - ustala konieczność regulacji poziomu wód gruntowych poprzez realizację rowów melioracyjnych bądź poprzez ułożenie drenaży. Oczywiście budowa rowów melioracyjnych w gęstej zabudowie miejskiej wydaje się być niewygodna jednak powyższe ustalenie daje inwestorowi możliwość zastosowania takiego rozwiązania w części swojego terenu np. w formie oczka wodnego. Inne ustalenia i informacje zawarte w treści planu np. „istniejący główny kanał drenażowy (zbieracz “B”), jak na rysunku planu” (§ 7 ust 17 pkt 1), „teren w obrębie czynnych niezainwentaryzowanych układów drenażowych warunkujących istniejący poziom wód gruntowych” (§ 7 ust 17 pkt 3), „utrzymanie funkcji systemu odwadniającego terenu – drenaży” (§ 7 ust 17 pkt 4), „wysoki poziom wód gruntowych” (§ 7 ust 18 pkt 1), „przed przystąpieniem do prac budowlanych zaleca się przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji istniejącej infrastruktury podziemnej – drenaży” (§ 7 ust 18 pkt 3) informują o trudnych warunkach gruntowo-wodnych panujących w obszarze projektu planu, o istniejącym (historycznym) lecz niezainwentaryzowanym systemie drenaży regulującym poziom wód gruntowych w obszarze projektu planu i sąsiedztwie (który w przeszłości umożliwił przystosowanie terenu o trudnych warunkach gruntowo-wodnych do zabudowy) oraz o konieczności zachowania funkcji istniejącego systemu drenaży, tj. obniżenia poziomu wód gruntowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/1046/13
Rady Miasta Gdańska
z dnia 16 grudnia 2013 r.

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

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.