



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 9 grudnia 2014 r.

Poz. 4380

UCHWAŁA NR LVIII/1412/14 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Opackiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 z 2014 roku poz. 379, poz. 768), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072).

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 rejon ulicy Opackiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0255) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar ograniczony od północy ciągiem pieszym łączącym ul. Czyżewskiego z Al. Grunwaldzką, od wschodu Al. Grunwaldzką, od południa ul. Opacką i od zachodu terenem TVP Gdańsk.

§ 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) 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;
- 5) 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 m²,
 - 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);
- 6) średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) 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 usytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) usytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.
- 9) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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:

1) **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/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny komunikacji:

KD81 tereny ulic lokalnych;

6. Na terenach transportu drogowego KD 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 parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

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

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1. 1	Budynki mieszkalne	1 mieszkanie	min. 2	0

	jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą		z zastrzeżeniem ust. 4	
2. 2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1,2	min. 0,8
3. 3	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	min. 0,9	min. 10
4. 4	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	min. 0,4	min. 0,2
5. 5	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,9	min. 3
6. 6	Hotele	1 pokój	min. 0,6	min. 0,1
7. 7	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	min. 1	min. 0,1
8. 8	Motele	1 pokój	min. 1	min. 0,1
9. 9	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
10. 10	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
11. 11	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	min. 32	min. 20
12. 12	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 15	min. 6
13. 13	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
14. 14	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
15. 15	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
16. 16	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
17. 17	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2
18. 18	Kina	100 miejsc siedzących	min. 5	min. 4
19. 19	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 2
20. 20	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
21. 21	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min. 3	min. 3
22. 22	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1
23. 23	Stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	min. 5	min. 2

24. 24	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.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępu 4:

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

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

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

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

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 004.

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

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – U33

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA
REJON ULICY OPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0255**

1. Numer terenu : 001

2. Powierzchnia terenu : 1,49 ha.

3. Przeznaczenie terenu : U33 - tereny zabudowy usługowej .

4. Funkcje wyłączone :

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) szpitale i domy opieki społecznej;
- 3) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
- 2) dopuszcza się dominantę kompozycyjną w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b” jak na rysunku planu;

- 3) elewacje eksponowane jak na rysunku planu;
- 4) wzdłuż elewacji eksponowanych wprowadzić maksymalną ilość przeszkleń i witryn w kondygnacji parteru;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam z wyjątkiem szyldów o max powierzchni $0,5 \text{ m}^2$, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością o powierzchni powyżej $0,5 \text{ m}^2$, będących integralną częścią projektu elewacji,
- 7) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 17,0 m od linii rozgraniczającej Alei Grunwaldzkiej w obszarach „b” i „c” i 4,0 m od linii rozgraniczającej ul. Opackiej w obszarze „c”, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 85%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 1,0, maksymalna: 3,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: maksymalna 2,0;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna 32,0 m n.p.m. oraz maksymalna:
 - a) w obszarach „a” i „b” wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 48,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem lit. c;
 - b) w obszarze „c” wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 37,0 m n.p.m.;
 - c) w obszarze „b” dopuszcza się dominantę kompozycyjną do wysokości 62,0 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 10,0 m;
 - b) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - w obszarach „a” i „b” wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 26,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - w obszarze „c” wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu: 15,0 m;
 - c) maksymalna wysokość dominanty, o której mowa w pkt 5 lit. c, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 40,0 m;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji dla dominanty, o której mowa w pkt 5 lit. c, nie większa niż 400 m^2 ;
 - e) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) minimalna średnioważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Opackiej (004-KD81), od ulicy Opackiej (004-KD81) poprzez teren 002-M/U32, od ulicy projektowanej poza północną granicą planu, od Al. Grunwaldzkiej poprzez jeden zjazd z zastrzeżeniem ust.17 pkt 3 i ust.13;
- 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami
- 2) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych
- 3) szpaler drzew do utrzymania, uzupełnienia lub wprowadzenia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację, uzupełnienie drzewami o obwodzie pnia min. 0,20 m na wysokości 1,3 m nad ziemią nie rzadziej niż co 10,0 m między, dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu.
- 4) drzewa do zachowania, przesadzenia lub odtworzenia jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację. Odtworzenie drzew w proporcji co najmniej 3 nowe drzewa (o obwodzie pnia min. 0,20 m na wysokości 1,3 m nad ziemią) za jedno wycięte.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych : dotyczy przestrzeni, o której mowa w ust. 17 pkt 2:

- 1) mała architektura: zgodnie z pkt 6;
- 2) nośniki reklamowe: wyklucza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zieleń: szpaler drzew, o którym mowa w ust. 11 pkt 3, poza tym - dopuszcza się zgodnie z pkt 6;
- 6) inne: należy sporządzić projekt zagospodarowania przestrzeni, w którym zostaną uwzględnione posadzka, otoczenie pni szpaleru drzew, oświetlenie, miejsca do siedzenia, pojemniki na śmieci a w miarę potrzeb: zadaszenia, elementy sztuki, zieleń (np. klomby), woda (np. poidła).

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :

do czasu realizacji ulicy lokalnej (poza północną granicą planu) stanowiącej kontynuację ulicy projektowanej 003-KD81 aż do połączenia poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką dopuszcza się obsługę nowego zagospodarowania w ramach terenu 001-U33 od Al. Grunwaldzkiej poprzez jeden zjazd, o którym mowa w ust. 9 pkt 1.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji : nie dotyczy.

15. Stawka procentowa : 30%.

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

- 1) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie występują liczne drzewa i krzewy; ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 3) drzewa do zachowania, przesadzenia lub odtworzenia jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych przyległych do terenu 002-M/U32;
- 2) przestrzeń od linii rozgraniczającej z Al. Grunwaldzką i ul. Opacką do nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku planu, ogólnodostępna;
- 3) zjazd z Al. Grunwaldzkiej wyłącznie dla zagospodarowania istniejącego - stacja paliw i stacja kontroli pojazdów z zastrzeżeniem ust. 13.

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

- 1) istniejące kanały deszczowe o średnicy 0,5 m i 0,6 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 2) istniejący ciepłociąg 2x200 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 3) zalecana lokalizacja zjazdu, o którym mowa w ust. 13, jak na rysunku planu

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – M/U32

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNEGO REJON ULICY OPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0255

1. Numer terenu : 002

2. Powierzchnia terenu : 2,76 ha.

3. Przeznaczenie terenu : M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe 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 ład przestrzennego :

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7,11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam z wyjątkiem szyldów o max powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością o powierzchni powyżej 0,5 m², będących integralną częścią projektu elewacji,
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie latarni, słupów ogłoszeniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ul. Opackiej, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 30% z zastrzeżeniem ust. 17;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: maksymalna 1,7 z zastrzeżeniem ust. 17;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 23,0 m n.p.m., maksymalna: w pierwszej linii od ul. Opackiej 41 m n.p.m., na pozostałym terenie 49,0 m n.p.m.;
- 6) inne gabaryty obiektów:

maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: w pierwszej linii od ul. Opackiej 18,0 m, na pozostałym terenie 26,0 m;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: płaski;

9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$ pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : dowolne

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) dostępność drogową: od ulicy 003-KD81, z nowej jezdni ulicy Opackiej, o której mowa w § 10 ust. 13 (004-KD81 i w dalszym jej przebiegu poza granicami planu), od ulicy projektowanej poza zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi: 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody :

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych.
- 2) drzewo do zachowania, przesadzenia lub odtworzenia jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację. Odtworzenie drzew w proporcji co najmniej 3 nowe drzewa (o obwodzie pnia min. 0,20 m na wysokości 1,3 m nad ziemią) za jedno wycięte.
- 3) na parkingach terenowych wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

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** : nie ustala się .

15. **Stawka procentowa** : 30%.

16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

na terenie występują liczna drzewa i krzewy; ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;

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

dopuszcza się zwiększenie powierzchni i intensywności zabudowy o wielkości wynikające z realizacji wiat rowerowych;

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

- 1) istniejące kanały deszczowe o średnicy 0,5 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;
- 2) istniejący ciepłociąg 2x200 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – KD81

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA REJON ULICY OPACKIEJ** W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0255**

1. **Numer terenu** : 003

2. **Powierzchnia terenu** : 0,12 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy** :

KD81 teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy tzw. Nowej Opackiej.

4. **Parametry i wyposażenie** :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 12,0 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdni dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** :

Poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Czyżewskiego (poza granicami planu).

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

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

stosuje się zasady ogólne.

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

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zielen: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

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

na terenie występują liczne drzewa i krzewy; ewentualne usunięcie tych form zieleni 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.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – KD81

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **OLIWA GÓRNA**
REJON ULICY OPACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0255**

1. **Numer terenu** : 004

2. **Powierzchnia terenu** : 0,16 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy** :

KD81 teren ulicy lokalnej – fragment ul. Opackiej.

4. **Parametry i wyposażenie** :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 14,0 m – jak na rysunku;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem ust.13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik po stronie północnej, trasa rowerowa z zastrzeżeniem ust. 13.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym** :

Poprzez skrzyżowanie z Al. Grunwaldzką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z łącznikiem do tzw. Nowej Opackiej poza granicami planu.

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

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody** :

stosuje się zasady ogólne .

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

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu** :

zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** :

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa** : nie dotyczy.

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

na terenie występują liczne drzewa i krzewy; ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** :

należy zrealizować nową jezdnię dla ul. Opackiej.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych** :

po zrealizowaniu nowej jezdni ul. Opackiej istniejącą jezdnię przekształcić w ciąg pieszo-rowerowy.

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

1. część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna rejon ulicy Opackiej 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);

§ 12. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej

i Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie, uchwała L/1718/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 , poz. 1968);

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

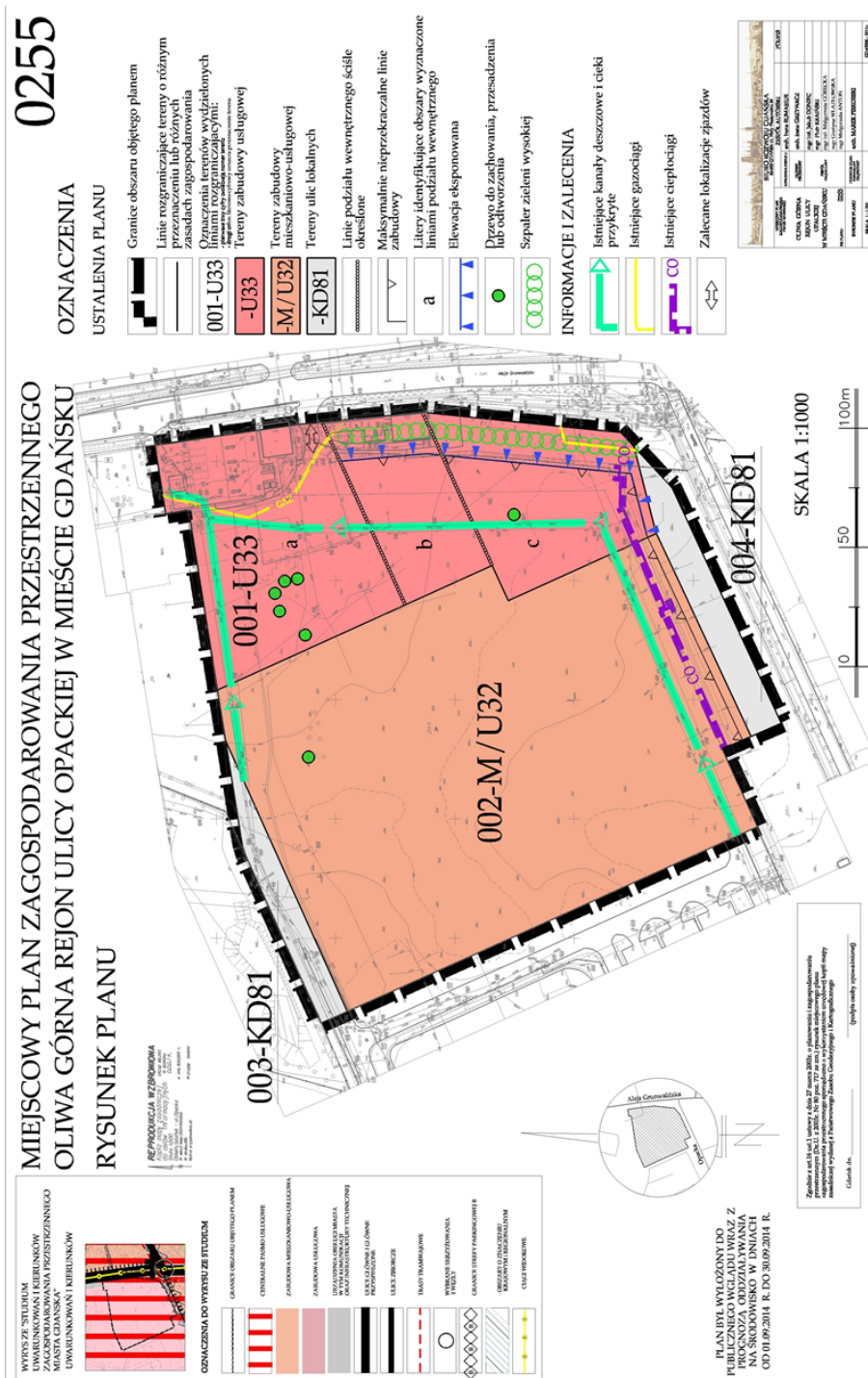
Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVIII/1412/14

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 października 2014 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Opackiej
w mieście Gdańsku**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVIII/1412/14

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2014r. do 30 września 2014r. do projektu planu zostały wniesione następujące nieuwzględnione uwagi:

I. Korporacja Budowlana Doraco Sp. z o.o., Gdańsk :

Panowie Andrzej Kędzior i Karol Zduńczyk, wiceprezesi zarządu, zgłosili następujące uwagi do obszaru planu oznaczonego 002-M/U32:

1. Projekt Planu nie uwzględnia zwiększonych potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej ww. obszaru, w szczególności zaś nie daje podstaw do ustalenia, w jaki sposób sprawną i bezproblemową obsługę komunikacyjną tego obszaru w przyszłości zapewnić. Przy zakładanych w projekcie planu dopuszczalnych powierzchni zabudowy oraz wysokościach budynków dla działki 223/8, należy założyć, że nastąpi drastyczne zwiększenie ruchu kołowego, zarówno na terenie samej działki 223/8, jak i na ulicach z nią sąsiadujących, w tym na ul. Opackiej. W szczególności, iż na terenie działki o numerze ewidencyjnym 233/2 dopuszczona jest również funkcja mieszkaniowa, zaś nasza Spółka prowadzić na nim będzie inwestycję, polegającą na budowie osiedla mieszkaniowego. *(pisownia oryginalna)*

Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Dla potrzeb planu przeprowadzono analizę komunikacyjną obejmującą obszar od ul. Opata Jacka Rybińskiego aż do skrzyżowania ul. Czyżewskiego z Al. Grunwaldzką, która to analiza uwzględniała nowe generatory ruchu zwiększając potencjały m.in. o inwestycje planowane do realizacji na działce 223/8 oraz 233/2.

Analiza wykazała, iż przepustowość ul. Opackiej w obecnym stanie jest niewystarczająca i jej rozbudowa w formie jezdni dwukierunkowej w sposób znaczący poprawi w przyszłości warunki ruchu kołowego dla terenów przyległych.

Z uwagi na ograniczenia występujące w ramach pasa drogowego ul. Opackiej w postaci szpalerów drzew (objętych ochroną konserwatorską) niemożliwe było poszerzenie istniejącej jezdni w sposób umożliwiający jej rozbudowę do przekroju jednej jezdni o dwóch pasach ruchu w klasie ulicy lokalnej (jezdnia dwukierunkowa).

W związku z powyższymi uwarunkowaniami podjęto następujące decyzje projektowe, które rozwiążą problemy komunikacyjne w rejonie obszaru planu:

- 1) zaprojektowano rozbudowę obecnej ul. Opackiej w taki sposób, aby powstała nowa jezdnia poza chronionymi szpalerami drzew, umożliwiająca ruch dwukierunkowy, zarówno w stronę ul. Czyżewskiego (jak to jest obecnie) jak i w stronę Al. Grunwaldzkiej (co stanowi nową jakość). Takie rozwiązanie pozwoli na rozprowadzenie potoków ruchu nie tylko z obszaru planu ale także z działki nr 233/2 własności skarżącej Korporacji. Tym bardziej jest to korzystne dla skarżących, że obecnie wyjazd z terenu działki nr 233/2 odbywa się tylko w jednym kierunku w stronę ul. Czyżewskiego, a drugi kierunek wymaga objazdu przez ul. Cystersów, Opata Jacka Rybińskiego do Al. Grunwaldzkiej (przedstawiciele Korporacji wyrażali z tego powodu niezadowolenie),
- 2) zaprojektowano zupełnie nową ulicę lokalną, roboczo nazwaną tzw. Nową Opacką (003-KD81), która po drugiej stronie obszaru planu zapewni połączenie komunikacyjne pomiędzy Al. Grunwaldzką i ul. Czyżewskiego. To rozwiązanie pozwoli na odciążenie obecnej ul. Opackiej i skieruje co najmniej połowę potoków ruchu kołowego z obszaru planu poza nią. Ponadto ze względu na lepsze parametry i brak ograniczeń konserwatorskich tzw. Nowa Opacka może przenosić obciążenia ruchem o charakterze

tranzytowym w kierunku ul. Spacerowej, którym dotychczas była obciążona ul. Opacka. To także wpłynie na poprawę funkcjonowania układu komunikacyjnego w otoczeniu działki nr 233/2.

2. Po zrealizowaniu odcinka ulicy Opackiej w nowym przebiegu przewidziano iż „stara” jezdnia pozostanie wykorzystana jako ciąg pieszo-rowerowy. Tym samym, przeprowadzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego w odniesieniu do działki nr 223/8, należy uwzględnić kompleksowe i spójne rozwiązania komunikacyjne obejmujące ul. Opacką, zwłaszcza na odcinku łączącym się z ul. Grunwaldzką (działka o nr ewid. 226/3). Projekt Planu działki tej nie obejmuje. Nie przeanalizowano również, czy np. komunikacja poprzez ul. Opacką może obejmować wjazd i wyjazd z działki 223/8, czy też tylko wjazd, bądź tylko wyjazd. Ustalenia takie są niezbędne już na etapie planowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Zapisy w projekcie mpzp Oliwa Górna rejon ul. Opackiej (0255) dotyczące ul. Opackiej stanowią spójną całość z obowiązującym mpzp rejon ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie (0219) i konsekwentnie realizują jego założenia m.in. zapisy o przekroju, szerokości pasów ruchu, lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego czy też o zachowaniu alei lipowej. W związku z powyższym nie było konieczności obejmowania działki nr 226/3 (obecnej ul. Opackiej) w granice procedowanego mpzp 0255.

W karcie terenu nr 004-KD81 zapisano dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń (§ 10, ust. 4, pkt 3) więc możliwe są zarówno wjazdy jak i wyjazdy z terenu 002-M/U32 na ulicę Opacką.

Ponadto poszerzenie pasa drogowego ul. Opackiej (004-KD81) umożliwi korektę geometrii skrzyżowania ulic Opacka – Pomorska - Al. Grunwaldzka tak aby w pełni wykorzystać potencjał istniejącego skrzyżowania z wyspą centralną.

Zaproponowane w obecnym projekcie planu rozwiązania komunikacyjne powstały w oparciu o szerszą koncepcję dla całego rejonu, która została uzgodniona z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku. Ustalenia planistyczne dla rejonu skrzyżowania Al. Grunwaldzkiej z ul. Opacką, zarówno w granicach procedowanego projektu jak i poza jego granicami, pozwolą na spójne i optymalne rozwiązania projektu skrzyżowania. Stopień szczegółowości ustaleń planów dopuszcza bowiem dostosowanie parametrów technicznych rozwiązań projektowych do uwarunkowań występujących w momencie budowy skrzyżowania. Dlatego nie było potrzeby obejmowania granicami projektu planu terenu już przeznaczonego na komunikację.

3. Rozwiązania komunikacyjne, dotyczące działki 223/8, winny również uwzględniać sytuację właścicieli nieruchomości położonych po przeciwległej do wspomnianej działki 223/8 stronie ul. Opackiej, w tym nie tylko naszej Spółki, która jest właścicielem działek o nr 233/1 oraz 233/2, lecz również właścicieli działek o numerach 227/6, 228, 234/1, 234/2, 234/3 oraz 234/4. Przykładowo można wskazać, iż do czasu zakończenia przez Doraco inwestycji na działce 233/2 jej skomunikowanie, w całości odbywa się poprzez działkę 227/6, podobnie zresztą jak skomunikowanie przedszkola publicznego na działce nr 228. Przyszłe rozwiązania komunikacyjne winny zatem uwzględniać uwarunkowania związane z realizacją inwestycji na działce 223/8, ale także związane z korzystaniem z układu drogowego przez właścicieli lub użytkowników działek, o których mowa powyżej. Tymczasem, kwestie te nie zostały w żaden sposób przeanalizowane, co w przyszłości może spowodować poważne problemy komunikacyjne w rejonie ul. Opackiej.

Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Rozwiązania komunikacyjne zawarte w ramach procedowanego planu 0255 oraz w planach sąsiadujących z nim uwzględniają sytuację nieruchomości 223/8, 233/2, 227/6, 228, 234/1, 234/2, 234/3, 234/4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla tych działek zostały zdefiniowane w obowiązujących mpzp: rejon ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie (0219) i Oliwa Górna rejon Zespołu Pocysterskiego II (0236) i są spójne z zaproponowanymi w procedowanym planie. Ustalenia zawarte w procedowanym planie dotyczące ul. Opackiej (konieczność budowy nowej jezdni) podtrzymują sposób obsługi komunikacyjnej wymienionych działek w odniesieniu do ustaleń zawartych w planach obowiązujących: tereny położone po południowej stronie Opackiej (pomiędzy Al. Grunwaldzką a Parkiem Oliwskim) poprzez budowę nowej jezdni tej ulicy zyskują podłączenie do Al. Grunwaldzkiej. A więc projekt planu wręcz ułatwia a nie utrudnia obsługę komunikacyjną wszystkich działek na południe od ul. Opackiej.

4. Nie sposób także nie wspomnieć, że intensyfikacja ruchu kołowego po ul. Opackiej skutkować może także zagrożeniem dla istniejącej po obu jej stronach alei lipowej. Tym bardziej zatem byłoby wskazane, objęcie Planem tej ulicy, nie tylko w celu uregulowania kwestii komunikacyjnych w kontekście płynności i sprawności ruchu kołowego, ale również ochrony istniejących w tym rejonie walorów przyrodniczych.

Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Wzrost ruchu na rozbudowanym odcinku ulicy Opackiej (dwukierunkowy – karta terenu 004-KD81) nie będzie zagrażał szpalerom drzew ponieważ nowa jezdnia powstanie w bezpiecznej odległości od niego. Na pozostałym odcinku ul. Opackiej (jednokierunkowym) biegnącym pomiędzy Parkiem Oliwskim a cmentarzem nie przewiduje się znaczącego wzrostu ruchu, ponieważ ruch generowany przez nowe inwestycje przejmie dwukierunkowa ulic tzw. Nowa Opacka, która w systemie z nową jezdnią ulicy Opackiej oraz łącznikiem drogowym pomiędzy tymi ulicami zapewni sprawną obsługę transportową terenów inwestycyjnych w tym rejonie (wykazały to analizy ruchu).

Ochronę obustronnej alei lipowej wzdłuż ul. Opackiej zapewnia obowiązujący mpzp rejon ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie (0219) zapisem: „...Starodrzew (aleja lipowa) do zachowania” (karta terenu nr 027-KD81, ust. 6). Ponadto projekt planu został uzgodniony przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który stoi na straży ochrony dziedzictwa kulturowego.

5. Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że dopuszczenie zabudowy w wysokościach przewidzianych w projekcie Planu, może doprowadzić do naruszenia przepisów regulujących zasady przesłaniania, zarówno na działce 223/8, jak i na działce 233/2. Prosimy o zweryfikowanie tego problemu.

Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

W projekcie planu dopuszczona w terenie 002-M/U32 maksymalna wysokość zabudowy to wzdłuż ul. Opackiej 18m, natomiast na pozostałym terenie - maksymalnie 26m. Działki nr 223/8 i nr 233/2 położone są w odległości ok. 80 m od terenu 002-M/U32 więc nie zachodzi możliwość przesłaniania. Natomiast jeżeli chodzi o kwestie przesłaniania wewnątrz działki nr 223/8 to zabudowa, która tam powstanie na podstawie parametrów ustalonych w planie musi być zgodna z przepisami odrębnymi, w tym z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w którym podane są zasady lokalizowania budynków na działce budowlanej. W związku z tym obawy skarżących są nieuzasadnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVIII/1412/14

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 października 2014 r.

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

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr 003-KD81**, teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Nowej Opackiej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami

i uzbrojeniem długości ok. 125 m,

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy drogi jest realizacja jej dalszego odcinka (poza granicami planu) wraz ze skrzyżowaniem z Al.Grunwaldzką (poza granicami planu) o długości około 170m

2. **Karta terenu nr 004-KD81**, teren ulicy lokalnej - fragment ulicy Opackiej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami

i uzbrojeniem długości ok. 120 m,

Uwarunkowaniem zewnętrznym budowy drogi jest realizacja jej dalszego odcinka aż do włączenia w skrzyżowanie Al. Grunwaldzkiej z ul. Pomorską (wraz z przebudową skrzyżowania – poza granicami planu) oraz realizacja włączenia w istniejący przebieg ul. Opackiej (poza granicami planu) - odcinek o długości około 340m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi/dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.