

**UCHWAŁA NR XII/261/07
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 30 sierpnia 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku.

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337)

uchwala się, co następuje:

§1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0230) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 33,1 ha, ograniczony:

- 1) od północy – ul. Bażyńskiego,
 - 2) od wschodu – Aleją Grunwaldzką,
 - 3) od południa – ul. Abrahama i projektowaną „Nową Abrahama”,
 - 4) od zachodu – ul. Wita Stwosza,
- 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 zieleni,
- 2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu.
- 3) **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna,

klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów.

- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe.
- 5) **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 gospodarczym. 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,
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 7) **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,
- 8) **średnia ważona liczby kondygnacji** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni zabudowy.

§ 3

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

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

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

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

- 1) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) składowania materiałów lub towarów pod gołym niebem (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów

- ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- 3) obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
 - 5) szpitali i domów opieki społecznej,
 - 6) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

KD80 tereny ulic dojazdowych

KDW tereny dróg wewnętrznych

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

§ 4

Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych	Uwagi
			Strefa B Obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	
			Strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	1,2 ± 10%	
2.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	MAX 6	
3.	Motele	1 pokój	1,2	
4.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² , domy towarowe wielokondygnacyjne	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX 25	
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MAX 24	
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 30	
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	MAX 30	
8.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	MAX 1,5	
9.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2	
10.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MAX 4	

11.	Stacje paliw	1 dystrybutor 1 stan. obsługowo - naprawcze 1 obiekt handlowy	MAX 2* MAX 2* MAX 8	* stanowiska dla oczekujących
12.	Myjnia samochodowa	1 stan. do mycia	MAX 2*	* jw.
13.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MAX 10	

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

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 007.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON UNIWERSYTETU GDAŃSKIEGO NR EW. PLANU 0230

2. POWIERZCHNIA 24,7 ha

Oznaczenie przeznaczenia

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO
maksymalny udział innych usług – 10% powierzchni użytkowej

- 1) szpitale i domy opieki społecznej,
- 2) budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) salony samochodowe (z serwisem),
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7, 11,
- 2) osie kompozycyjne o przebiegu obowiązującym z tolerancją ± 3 m – jak na rysunku planu,
- 3) dominanta kompozycyjna w południowej części kampusu, na zamknięciu osi podłużnej – jak na rysunku planu,
- 4) nowa zabudowa w pierzei ul. Wita Stwosza nawiązująca do istniejących obiektów (Wydziału Filologiczno-Historycznego oraz Wydziału Matematyki, Fizyki i Informatyki),

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 1,0 maksymalna: nie ustala się
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: 5 m maksymalna: nie ustala się
- 6) formy zabudowy: dowolne
- 7) kształt dachu: dowolny
- 8) średnia ważona liczby kondygnacji: minimum 3

nie dotyczy

- 1) dostępność drogową:
 - a) od ulicy Bażyńskiego (poza granicami planu) ograniczona do jednego zjazdu oznaczonego na rysunku planu,
 - b) od ulicy Wita Stwosza (poza granicami planu),
 - c) od ulicy Abrahama (007-KD80),
 - d) od ulicy wewnętrznej (006-KDW),
- 2) parkingi: do realizacji w granicach inwestycji, zgodnie z § 5,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy,

nie dotyczy

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) obowiązek lokalizacji w części środkowej kampusu parku uniwersyteckiego o minimalnej powierzchni 2 ha,
- 2) wprowadzenie pasa wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m wzdłuż 300-metrowego odcinka wschodniej granicy terenu – po 150 m na północ i południe od ustalonej osi

kompozycyjnej (na styku z ulicą wewnętrzną 006-KDW),
12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
nie dotyczy
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU
zakaz tymczasowego zagospodarowania,
14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
nie ustala się
15. STAWKA PROCENTOWA
nie dotyczy
16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW
1) zachodnia część terenu położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, jak na rysunku planu;
2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU
1) projektowana komunikacja kołowa oparta na zasadzie sięgaczy,
2) istniejący wodociąg o średnicy 160 mm – zakaz zabudowy w odległości 3 m od skrajni wodociągu,
3) zachować natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym,
18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH
1) istniejący ciepłociąg 2×250 mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m,
2) istniejące kanały deszczowe o średnicach 0,60 m i 0,80 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,
3) część terenu położona w strefie uciążliwości komunikacyjnej ulicy Wita Stwosza (poza granicami planu),
4) część terenu położona w potencjalnym obszarze narażenia na uciążliwości komunikacyjne od projektowanej ulicy tzw. „Nowej Abrahama” (poza granicami planu),
5) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż całej wschodniej granicy terenu (na styku z ulicą wewnętrzną 006-KDW),
6) zaleca się lokalizowanie parkingów na obrzeżach kampusu,
7) zaleca się wprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego o miękkim przebiegu jako elementu programu parku uniwersyteckiego,
8) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON UNIWERSYTETU GDAŃSKIEGO **NR EW. PLANU 0230**

1. NUMER **002**

2. POWIERZCHNIA **2,31** ha

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ USŁUGI NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO maksymalny udział innych usług – 10% powierzchni użytkowej
U33	

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) szpitale i domy opieki społecznej,
- 2) budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

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

nie ustala się

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7, 11,
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych o charakterze nietrwałym (np. lekkie konstrukcje stalowe),
- 3) zabudowa wielkomiejska z eksponowaną pierzeją wzdłuż Alei Grunwaldzkiej,

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

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

§ 9

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej Oliwa w mieście Gdańsku dotycząca rejonu Al. Grunwaldzkiej, graniczącego z ul. Bażyńskiego i Nową Abrahama – przeznaczonego pod tymczasowe usługi, zatwierdzona uchwałą nr XXVIII/337/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 grudnia 1995 roku (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 4 z dnia 16.02.1996 r. poz. 15),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ul. Abrahama w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą nr XXV/730/2004 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 czerwca 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 106 z dnia 01.09.2004 r. poz. 1882).

§ 10

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska**

Bogdan Oleszek

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XII/261/07

RADY MIASTA GDAŃSKA

Z DNIA 30 SIERPNIA 2007 ROKU

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO

PLANU ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

OLIWA GÓRNA REJON UNIWERSYTETU

GDAŃSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W ustawowym terminie do projektu planu uwag nie wniesiono.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XII/261/07

RADY MIASTA GDAŃSKA

Z DNIA 30 SIERPNIA 2007 ROKU

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO

PLANU ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

OLIWA GÓRNA REJON UNIwersYTETU

GDAŃSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU

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

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

UZASADNIENIE

Uchwałę Nr XXXV/1063/05 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku Rada Miasta Gdańska podjęła dnia 17 lutego 2005 roku.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,1 ha, położony po zachodniej stronie Alei Grunwaldzkiej, pomiędzy ulicami Bażyńskiego i Abrahama.

Teren ten stanowi główną siedzibę Uniwersytetu Gdańskiego, rezerwowaną od dawna w planach miejscowych na funkcje nauki. Funkcjonują tu obecnie obiekty naukowo- dydaktyczne Wydziału Prawa i Administracji, Wydziału Matematyki, Fizyki i Informatyki oraz Wydziału Filologiczno – Historycznego. Znajduje się tu również budynek Biblioteki Głównej oraz budowany jest obiekt Wydziału Nauk Społecznych. W pasie terenu (o głębokości ok. 50 m) wzdłuż Alei Grunwaldzkiej znajduje się zespół tymczasowych obiektów usługowych (handel, gastronomia) oraz stała stacja paliw. W południowej części, przy ul. Abrahama, znajduje się Dom Dziecka oraz niewielki teren składowy po dawnej wytwórni elementów budowlanych. Pozostałą część terenu stanowią powierzchnie otwarte z fragmentami zieleni pozostałej po zlikwidowanych ogrodach działkowych (obecnie wykorzystywane jako treningowe pole golfowe).

Prawie cały obszar stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Uniwersytetu Gdańskiego. W południowej części znajdują się niewielkie tereny własności województwa i gminy Gdańsk oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Polskiego Koncernu Naftowego „Orlen”.

Miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej Oliwa z 1981 r. całość terenu objętego przedmiotowym projektem planu przeznaczał na funkcje nauki. W 1995 r. sporządzona została zmiana ww. planu, dotycząca rejonu Alei Grunwaldzkiej graniczącego z ul. Bażyńskiego i Nową Abrahama – przeznaczonego pod tymczasowe usługi, przeznaczająca (jak określono to w nazwie planu) pas o szerokości ok. 50 m wzdłuż Alei Grunwaldzkiej na usługi tymczasowe, ustalając ten okres na 30 lat. Obszar ten został prawie w całości zainwestowany zgodnie z obowiązującą zmianą planu.

Dla większości terenu objętego planem ustala się przeznaczenie na usługi nauki i szkolnictwa wyższego, z dopuszczeniem maksymalnie 10% powierzchni użytkowej dla innych usług. Na całym obszarze objętym opracowaniem wyłącza się funkcje wrażliwe na hałas (wyjątek stanowi teren 005-U33, z istniejącym Domem Dziecka) oraz lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W pasie usług wzdłuż Alei Grunwaldzkiej (tereny 002-U33 i 003-U33) istniejące zagospodarowanie tymczasowe może pozostać do dnia 31 grudnia 2025 roku, czyli do wygaśnięcia dzierżawy terenu. Po tym okresie, powinna tu powstać zabudowa zapewniająca temu atrakcyjnemu fragmentowi miasta, położonemu w Centralnym Paśmie Usługowym, wyraz odpowiedni do jego rangi. Dla terenu położonego na południe od mającej lokalizację stałą stacji paliw „Orlen”, ustala się funkcję produkcyjno-usługową, z wyłączeniem wszelkiej działalności z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów.

Teren opracowania obsługiwany będzie z istniejących ulic: Wita Stwosza, Bażyńskiego, Grunwaldzkiej i Abrahama oraz z projektowanej ulicy wewnętrznej, która na znacznym odcinku przebiega po istniejącej drodze obsługującej pas usług wzdłuż Al. Grunwaldzkiej. Ulica ta będzie się łączyć z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką, poprzez skrzyżowanie z ul. Abrahama i proj. „Nową Abrahama” oraz poprzez skrzyżowanie z ul. Bażyńskiego.

Teren jest uzbrojony we wszystkie media infrastruktury technicznej, która w większości pokrywa się z układem istniejących dróg. Istniejąca i planowana zabudowa ma dostęp do uzbrojenia w postaci miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej i kanalizacji deszczowej. W liniach rozgraniczających ulic otaczających obszar planu znajdują się główne magistrale wodociągowe Ø 400, Ø 300 i Ø 200 mm oraz sieć rozdzielcza, z których zaopatrywana jest istniejąca zabudowa. W sposobie zaopatrzenia w wodę plan nie przewiduje zmian. Ścieki sanitarne odprowadzane są do miejskiego układu kanalizacji sanitarnej. Wzdłuż Al. Grunwaldzkiej znajduje się kolektor kanalizacji sanitarnej Ø 0,30 m odbierający ścieki z istniejącej zabudowy z obszaru opracowania oraz z terenów sąsiednich. Odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy będzie odbywać się

również do miejskiego układu kanalizacji sanitarnej. Całość terenu leży w zlewni kolektora „Kołobrzeska”. Wody opadowe z istniejącego zainwestowania ujęte w kanalizację deszczową odprowadzane są do kolektorów w Al. Grunwaldzkiej \varnothing 1,3 m i w ul. Bażyńskiego \varnothing 0,8 m. Wzdłuż ul. Abrahama przebiega kolektor deszczowy o średnicy \varnothing 0,8 m, a w części centralnej obszaru planu biegnie równoleżnikowo kolektor deszczowy \varnothing 0,6 m. Kolektory te odprowadzają wody opadowe ujęte z terenów położonych poza zachodnią granicą opracowania dostępu dla w Al. Grunwaldzkiej. Ich przebiegi wskazane są w planie z zaleceniem zachowania dostępu dla celów eksploatacyjnych. Jako sposób odprowadzenia wód opadowych plan ustala zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej. W celu ochrony i odciążenia kolektora „Kołobrzeska” wprowadzono zapis o zachowaniu natężenia odprowadzanych wód opadowych jak w stanie istniejącym. Istniejąca zabudowa zaopatrywana jest w ciepło z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. Wzdłuż Al. Grunwaldzkiej – w jej liniach rozgraniczających – znajduje się sieć ciepłownicza magistralna (wysokoparametrowa) 2 x 600 mm oraz w centralnej części planu przebiega sieć magistralna o średnicy 2 x 250 mm i sieci rozdzielcze, które zasilają w ciepło istniejącą zabudowę. Plan zaleca zaopatrzenie w ciepło planowanych inwestycji z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, jednak dopuszcza również niskoemisyjne źródła lokalne. Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej po przystosowaniu do planowanego zagospodarowania. Teren uzbrojony jest w sieć gazową. Na terenie objętym planem eksploatowana jest sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia. Wzdłuż południowej granicy planu, równolegle do ul. Abrahama biegnie przewód gazowy DN250 mm średniego ciśnienia. Zagospodarowanie pasa terenu wzdłuż gazociągu regulują odrębne przepisy. Zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej.

Teren objęty planem leży poza granicami regionalnego systemu obszarów cennych przyrodniczo, nie występują tu żadne obiekty i obszary objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. W obrębie planu nie występują obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego.

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

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, w którym jest to obszar o znaczeniu ponadlokalnym budujący tożsamość miasta (Centralne Pasma Usługowe) oraz nowy teren rozwoju miasta z dominującym udziałem funkcji usługowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.04.2007 r. do 07.05.2007 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska. Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, zorganizowaną przez Biuro Rozwoju Gdańska w dniu 19 kwietnia 2007 roku, przybyła jedna osoba. Żadne ustalenia planu nie zostały zakwestionowane. Do projektu planu uwag nie wniesiono.

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

Zespół autorski:

Generalny projektant
Kierownik Zespołu ZUO
Projektant prowadzący
Zespół projektowy

arch. Marek Piskorski
arch. Leon Rugień/arch. Małgorzata Momont
arch. Wiesława Szermer
mgr Ewa Mączka
inż. Karolina Rospęk-Aszyk
inż. Grażyna Opalińska
mgr Grażyna Właziowska