



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.04.2023 r.

Poz. 1976

UCHWAŁA NR LX/1539/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Spacerowej i Kwietnej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Spacerowej i Kwietnej w mieście Gdańsku

(o numerze ewidencyjnym 0275) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,23 ha, położony przy Stawie Młyńskim między ulicą Spacerową oraz Kwietną.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**,
tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła.

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

- 7) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30° ,
 - b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70° , górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10° , okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30cm,
 - c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
 - d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30° , nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

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

- 8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 11) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 12) **bryła budynku** zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 13) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej / i / lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien / i / lub drzwi;
- 14) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 15) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych), w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień, w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 16) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **U33 tereny zabudowy usługowej;**

3) ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;

4) D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;

5) KD82 tereny ulic zbiorczych.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

3. Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania lotniska

im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego 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 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2

	(pojedyncze)			
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
10.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8
13.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
14.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
15.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

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

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

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

§ 6. Informacje:

1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP)

nr 111 Subniecka Gdańska;

2) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 07.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0275

1. **Numer terenu:** 01.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,54 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** U33 teren zabudowy usługowej, zawierającej w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, z dopuszczeniem mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, nie wymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu).

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w centralnej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 23,5%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 11,0 m,
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „b”, jak na rysunku planu: 8,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 9:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, z zastrzeżeniem lit. b, d:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu: 3,
 - w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „b”, jak na rysunku planu: 2,
 - b) ostatnia kondygnacja nadziemna, o której mowa w lit. a, stanowi kondygnację poddasza,
 - c) wysokość ścianki kolankowej od 0,8 m do 1,2 m,
 - d) maksymalna długość elewacji każdego z budynków od strony ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu) w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 30 m, z możliwością korekty długości elewacji po odsłonięciu fundamentów dawnego hotelu Waldhäuschen,

- e) maksymalna długość elewacji frontowej budynku od strony ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu): 50 m,
- f) rzut budynku prostokątny o proporcjach od 1:2 do 1:4,
- g) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) kształt dachu:
 - a) dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 18° do 25°,
 - b) układ dachu względem ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu): równoległy,
 - c) wyklucza się: dachy mansardowe, w kształcie kopuły, kolebki;
- 9) nową zabudowę w pierzei ul. Spacerowej należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy dawnego hotelu Waldhäuschen.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Spacerowej (07-KD82 oraz poza północną granicą planu) poprzez zjazd, jak na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: 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 układu odwadniającego;
- 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:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta jest Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) zieleń do utrzymania, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 70% powierzchni biologicznie czynnej), z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) szpalery drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 19 pkt 5;
- 4) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;

- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 6) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) elewacje eksponowane wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu), jak na rysunku planu – zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi: tynkiem (w odcieniach bieli i beżu, wyklucza się jaskrawe kolory), cegłą w partii cokołowej;
- 3) pozostałe elewacje – wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi: tynkiem (w odcieniach bieli i beżu, wyklucza się jaskrawe kolory), cegłą w partii cokołowej, drewnem dla werandy/ogrodu zimowego w elewacji od strony Stawu Młyńskiego;
- 4) pokrycie dachu w kolorze grafitu o matowym wykończeniu;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) istniejące gazociągi, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od strony ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) od strony Stawu Młyńskiego zaleca się zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);

- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i / lub krzewów;
- 4) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) zaleca się wprowadzenie szpaleru drzew, o których mowa w ust. 11 pkt 3, na całej długości granicy terenu od strony ul. Spacerowej (06-KD82, 07-KD82 oraz poza północną granicą planu);
- 6) istniejący kanał sanitarny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0275

1. **Numer terenu:** 02.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,15 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: D teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej:** podczyszczalnia wód opadowych, park retencyjno-rekreacyjny z dopuszczeniem miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, przebiegający w kierunku przejścia dla pieszych w ul. Spacerowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

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

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ul. Spacerowej (05-KD82, 06-KD82 oraz poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)

– tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

2) maksymalne zachowanie zadrzewień;

3) szpaler drzew do wprowadzenia, jak na rysunku planu, skład gatunkowy drzewostanu zgodny z warunkami siedliskowymi, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpalera w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu zieleni urządzonej).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy zieleni urządzonej ogólnodostępnej, o której mowa w ust. 3 oraz ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;

3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3;

4) obowiązkowe wyposażenie terenu w miejsca do siedzenia, stojaki rowerowe.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

3) istniejący gazociąg, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz lokalizacji budynków oraz nadziemnych budowli wielopoziomowych;

2) należy zapewnić dojazd eksploatacyjny do Stawu Młyńskiego (poza granicami planu);

3) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Spacerowej (05-KD82, 06-KD82 oraz poza północną granicą planu).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się stosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 2) istniejący kanał sanitarny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0275

1. **Numer terenu:** 03.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,05 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji w północnej części terenu, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, łączący istniejący ciąg pieszy wokół Stawu Młyńskiego (poza granicami planu) z chodnikiem wzdłuż ulic Spacerowej i Stary Rynek Oliwski (05-KD82).

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

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

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;

- 3) brzeg stawu zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu zieleni urządzonej).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2, 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie;
- 4) obowiązkowe wyposażenie terenu w miejsca do siedzenia.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Spacerowej i ul. Stary Rynek Oliwski (05-KD82).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się stosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 2) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0275

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – domy wolno stojące do 4 mieszkań oraz / lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: gastronomii, kultury, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m².

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, nie wymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa o parametrach innych niż określone w ust. 7 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące wzdłuż elewacji budynku o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne w północnej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 23%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 8,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 9: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 40° do 50°,
 - b) układ dachu względem ul. Kwietnej (poza granicami planu): równoległy,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kopuły, kolebki;
- 9) nową zabudowę należy kształtować nawiązując do gabarytów i charakteru dawnej zabudowy gospodarczej, zgodnie z dokumentacją historyczną.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Kwietnej (poza granicami planu), od ul. Stary Rynek Oliwski (05-KD82) poprzez istniejący zjazd, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: 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 układu odwadniającego;
- 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:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11, 12;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Stary Rynek Oliwski 12, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony – ochronie podlegają:
 - a) historyczna bryła budynku,
 - b) rodzaj materiału elewacyjnego (cegła ceramiczna na parterze i w ścianach szczytowych),
 - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze spieku ceramicznego o matowym wykończeniu: karpówka układana w koronkę,
 - d) historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej oraz lukarn dachowych – w przypadku wymiany ustala się odtworzenie formy z użyciem oryginalnego materiału historycznego,
 - e) zachowany autentyczny detal architektoniczny: ceramiczne gzymsy w ścianach szczytowych budynku wraz z pokryciem poziomego, międzykondygnacyjnego gzymsu ceramiczną dachówką karpówką, jak na połaciach dachowych,
 - f) ekspozycja budynku od strony najazdu z ul. Spacerowej (05-KD82).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewo do zachowania, jak na rysunku planu – wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające jego naturalną vegetację;
- 2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) wykończenie elewacji nowej zabudowy materiałami tradycyjnymi: tynkiem (w odcieniach bieli i beżu, wyklucza się jaskrawe kolory), cegłą, drewnem, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Stary Rynek Oliwski 12, jak na rysunku planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Stary Rynek Oliwski (05-KD82);
- 3) istniejący zjazd wyłącznie do obsługi nieruchomości przy ul. Stary Rynek Oliwski 12 (działka nr 179/2).

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 2) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i / lub krzewów;
- 3) zaleca się wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0275

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD82 teren ulicy zbiorczej** – odcinek ulicy Spacerowej i odcinek ulicy Stary Rynek Oliwski.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,2 m do 35,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ul. Opacką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ul. Polanki, ul. Opata J. Rybińskiego oraz

ul. J. Kanapariusza (poza granicami planu).

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8, 11;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2;

3) ochronie podlegają kamienne krawężniki oraz kamienna nawierzchnia przy cokole budynku o wartościach kulturowych, o którym mowa w § 12 ust. 17 pkt 3.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 14;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2 m po południowo-zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej po południowo-zachodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na odcinku wzdłuż granicy z terenem 04-M/U31 dopuszcza się funkcjonowanie chodnika jako ciągu pieszo-rowerowego.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejące przekroczenie Potoku Oliwskiego – do zachowania.

§ 13. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 06-KD82, 07-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0275

1. Numery terenów: 06, 07.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) dla terenu 06-KD82: 0,01 ha;
- 2) dla terenu 07-KD82: 0,01 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej – fragment ulicy Spacerowej.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

a) dla terenu 06-KD82: od 0 m do 3,0 m,

b) dla terenu 07-KD82: od 0 m do 2,0 m;

2) przekrój: zgodnie z ust. 14;

3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 14;

4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 14.

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

1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1; stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8, 11;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 14;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu drogowym).

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) chodniki: chodnik o szerokości min. 2,5 m po południowej stronie jezdni;

2) infrastruktura rowerowa: trasa rowerowa w formie wydzielonej drogi rowerowej po południowej stronie jezdni;

3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;

4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

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

12. Stawka procentowa: 30%.

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

1) tereny położone w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny stanowią integralną część pasa drogowego ul. Spacerowej (poza północną granicą planu) o przekroju jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową. Ul. Spacerowa powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie

z ul. Opacką (poza granicami planu) oraz poprzez skrzyżowanie z ul. tzw. Nową Spacerową (poza granicami planu). Dostępność do terenów przyległych ograniczona.

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Górna w rejonie ulic Spacerowej i Kwietnej w mieście Gdańsku w skali 1:1 000 (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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego „Dolina Radości – Wschód” w mieście Gdańsku, uchwała nr VI/109/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 lutego 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 43 z dn. 6.05.1999 r., poz. 178);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr VI/66/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 18 stycznia 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 100 z dn. 23.05.2007 r., poz. 1577).

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

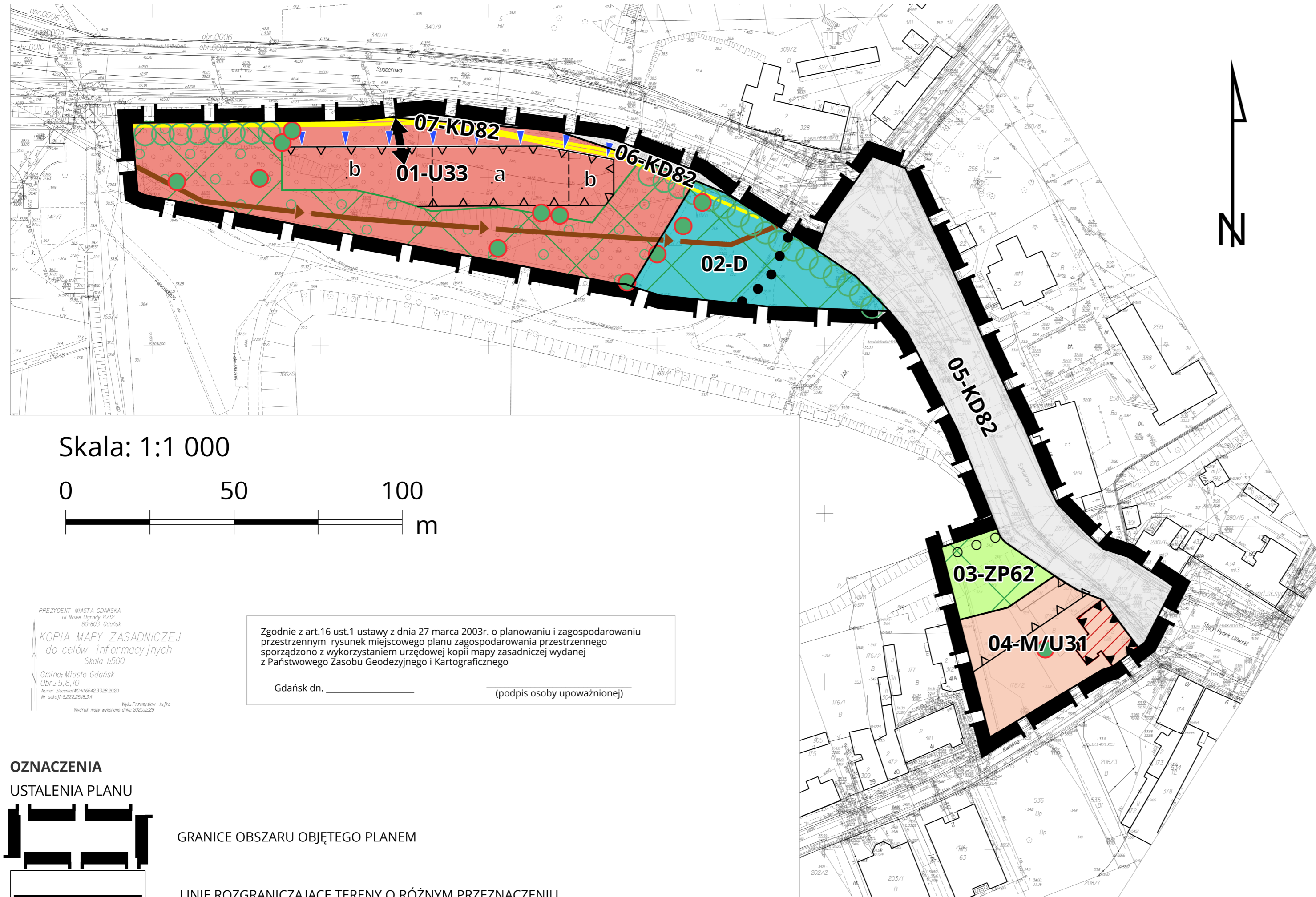
Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/1539/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 30 marca 2023 r.

0275



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICĄ JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

- TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH
- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN MIESZKANIOWY WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TEREN TRANSPORTU
- LAS I PARK LEŚNY
- TEREN ZIELENI
- WODY ŚRÓDLĄDOWE

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- OSNOWA PRZYRODNICZA
- PŁAT STRUKTURALNY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

- TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- KRAJOBRAZ OTWARTY
- ZAKRES WIDOKU Z PUNKTU WIDOKOWEGO OGÓLNOMIEJSKIEGO
- OŚ WIDOKOWA/KOMPOZYCYJNA
- DOLNA KRAWĘDZ WYSOCZYZNY
- IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH**
- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE
- GRANICA STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY**
- DROGA ZBIORCZA Z
- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- GRANICA STREFY WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH B
- INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA**
- ZBIORNIK RETENCYJNY
- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- WIELKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY, KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
 - PIERWSZE DWIE CYFRY OZNACZAJĄ NUMER TERENU
 - DRUGI CZŁON LITEROWO-CYFROWY OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU
- 01-M/U31
- M/U31
- U33
- ZP62
- D
- KD82
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- ELEWACJE EKSPONOWANE
- ZJAZDY
- CIĄGI PIESZE
- CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE
- ZIELEŃ DO UTRZYMANIA

- SZPALERY DRZEW
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA
- ISTNIEJĄCE GRAWITACYJNE KANAŁY SANITARNE
- ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.12.2022 r. do 18.01.2023 r.

		MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC SPACEROWEJ I KWIETNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU		0275
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDAŃSK - 2023 r.		RYSUNEK PLANU		SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS		
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek			
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szerner			
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska			
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Dorota Kucharczak			
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Iłona Bogdańska			
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Krzysztof Krzemieński			
	mgr inż. arch. Paweł Malinowski			
	mgr inż. arch. Adrianna Chramęga			
	mgr Jolanta Florczyk			
	mgr inż. Alicja Gumiełna			
	mgr inż. Michał Kozłowski			
	mgr inż. arch. Joanna Bober			
	mgr Katarzyna Hryniewicz			

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/1539/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.12.2022 r. do 18.01.2023 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 1.02.2023 r. do projektu planu wniesiono w trzech pismach 6 uwag:

1. osoba fizyczna, pismo z dnia 1.01.2023 r.

Sprzeciw wobec planowanego budynku usługowego na terenie parku/zielonym (w projekcie planu teren 01-U33), na którym wcześniej nie było zabudowy i wydzieleniu drogi dojazdowej dla jego zaopatrzenia. Realizacja budynku i pomniejszenie terenów zieleni jest sprzeczne z interesem mieszkańców Oliwy.

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

Uzasadnienie:

Teren wzdłuż ulicy Spacerowej, którego dotyczy uwaga oznaczony w projekcie planu symbolem 01-U33, znajduje się w granicach obszaru objętego ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Ponadto objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego *fragment Zespołu Rekreacyjnego „Dolina Radości – Wschód”* w mieście Gdańsku z 1999 r. (nr ew. 0210), który ustala funkcję usługową – teren 005 33. Zgodnie z zapisami ww. planu na terenie 005 33 możliwa jest realizacja zabudowy usługowej z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, sportu i nauki wraz z funkcją mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością oraz parkingiem ogólnodostępnym.

W projekcie planu teren oznaczony symbolem 01-U33 (obejmujący teren 005 33 planu obowiązującego) przeznaczony jest również pod zabudowę usługową. Proponowane ustalenia przestrzenne na ww. terenie sprowadzają się do umożliwienia na jego części – w miejscu wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – odtworzenia zabudowy historycznej nawiązującej gabarytami i charakterem do dawnego hotelu Waldhäuschen (zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dalej także PWKZ) oraz ochrony licznie występujących zadrzewień. Obsługa drogowa terenu 01-U33 jest możliwa z ul. Spacerowej tylko jednym zjazdem (w miejscu istniejącego, prowadzącego na nieurządzony parking), a ruch samochodowy generowany przez nowy obiekt nie wpłynie znacząco na wzrost istniejącego ruchu w ww. ulicy.

Przyjęte zatem w projekcie planu ustalenia w zakresie funkcji oraz parametrów zabudowy w terenie 01-U33 uwzględniają stan wcześniejszego (historycznego) zagospodarowania i warunki uzgodnienia przedstawione przez PWKZ.

Ponadto projekt planu chroni walory krajobrazowe obszaru w tym terenie poprzez ustalenie: wysokich wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej i włączenie większości obszaru do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jako płat strukturalny, a także poprzez ustalenie maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu (w terenach 01-U33; 02-D; 04-ZP62) i utrzymanie istniejącej zieleni (ust. 11 pkt. 2 karty terenu 01-U33) poprzez wyłączenie spod zabudowy ok. 56 % całego ww. terenu.

Co do zasady w prognozie oddziaływania na środowisko, wykonanej do projektu planu, oceniono, że realizacja nowej zabudowy wpłynie pozytywnie na zmianę walorów krajobrazu tego obszaru poprzez nawiązanie do jego historycznego charakteru z cechami krajobrazu Oliwy z początku XX wieku. Wskazane negatywne skutki w prognozie są typowe dla wszelkich działań inwestycyjnych prowadzonych na obszarach niezagospodarowanych i nie spowodują znaczącego pogorszenia warunków środowiskowych czy aerosanitarnych dla tego rejonu miasta.

2. 9 osób fizycznych, pismo z dnia 28.01.2023 r.

2.1. *Sprzeciw wobec wprowadzaniu dodatkowej zabudowy na terenie 04-M/U31. Wniosek o zachowanie bezpieczeństwa urbanistycznego i ekologicznego budynku nr 12 i okolic oraz utrzymanie klimatu Starej Oliwy.*

Uzasadnienie:

Budynek jest wpisany na listę zabytków jako część układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Fundamenty budynku są na podłożu kamiennym, nie betonowym. Wszelkie prace budowlane prowadzone w sąsiedztwie grożą pogorszeniem się stanu technicznego, który już obecnie jest nadwyreżony. Przeszłe remonty ulicy oraz ruch samochodowy skutkują uszkodzeniami ścian i odchyleniem przedniej ściany budynku.

Budynek nr 12 został wybudowany w drugiej połowie XVIII wieku według ówczesnych standardów budowlanych. Dawne metody budowlane nie przewidywały stawiania budynków w bliskiej odległości, dlatego dodatkowa zabudowa na terenie 04-M/U31 może negatywnie wpłynąć na krajobraz Starej Oliwy i kondycję techniczną budynku nr 12. Ponadto budynek nr 12 jest nieocieplony (z powodu braku zgody Urzędu Miasta), co powoduje duże zawilgocenie. Postawienie kilkukondygnacyjnego budynku na terenie 04-M/U31 spowoduje pogorszenie tego stanu.

Na terenie 04-M/U31 znajdują się miejsca pochówku żołnierzy II wojny światowej. Konkretnie miejsca pochówków składający uwagi znają z przekazów rodzinnych.

Na terenie 04-M/U31 znajduje się ponad stuletnia jabłoń.

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

Uzasadnienie:

Teren 04-M/U31, którego dotyczy uwaga znajduje się w granicach obszaru objętego ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Ponadto objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego *fragment Zespołu Rekreacyjnego „Dolina Radości – Wschód”* w mieście Gdańsku z 1999r. (nr ew. 0210), który ustala funkcję mieszkaniowo-usługową (teren 016 31). Zgodnie z zapisami ww. planu miejscowego na terenie 016 31 możliwa jest realizacja nowego budynku gospodarczego (w dowolnej lokalizacji) o powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki i wysokości do 5 m. Natomiast istniejąca zabudowa gospodarcza jest przewidziana do likwidacji.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia dla terenu 04-M/U31 (obejmującego teren 016 31 planu obowiązującego), na którym znajduje się budynek nr 12, mają na celu podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w rejonie ulicy Kwietnej oraz wykorzystanie jego potencjału inwestycyjnego i lokalizacyjnego – bliskiego sąsiedztwa parku przy Stawie Młyńskim. Ponadto proponowane zasady kształtowania i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do zabytkowej struktury terenu chroniąc m.in. wartości historyczne istniejącego budynku. Budynek nr 12 został objęty ochroną jako obiekt o wartościach kulturowych (wszelkie zamierzenia inwestycyjne jak np. remonty powinny być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami) oraz poprzez ograniczenie możliwości jego rozbudowy. Natomiast nowa zabudowa zgodnie z projektem planu może być realizowana wyłącznie w oddaleniu od budynku nr 12 (czego nie zapewnia obowiązujący plan miejscowy) na niewielkim obszarze wyznaczonym maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy. W obecnym stanie prawnym, zgodnie z obowiązującym planem, który nie określa linii zabudowy, nowy budynek może być realizowany bliżej ulicy Kwietnej i tym samym bliżej budynku nr 12. Dodatkowo w projekcie planu ustalono minimalny 40% udział powierzchni biologicznie czynnej, co nie jest ustalone w obowiązującym planie miejscowym oraz zmniejszono procentowy udział powierzchni zabudowanej z 25% na 23%. Przyjęte zatem w projekcie planu ustalenia dotyczące nowej zabudowy oraz jej lokalizacji względem budynku nr 12 są korzystniejsze dla składających uwagę i w pełni realizują warunki Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (projekt planu był kilkakrotnie uzgadniany z PWKZ).

Odnosząc się natomiast do informacji o nieudokumentowanym, a ewentualnym miejscu pochówku żołnierzy II wojny światowej należy wskazać, że nie stanowi ona przesłanki dla rozwiązań planistyczno-przestrzennych. Natomiast w fazie realizacji inwestycji ewentualne odkrycie szczątków spowoduje wszczęcie procedury przewidzianej w odrębnych przepisach.

Ponadto w projekcie planu objęto ochroną istniejące na obszarze planu najcenniejsze okazy drzew. Również w terenie 04-M/U31 wskazano istniejące drzewo (lipę) do zachowania wraz z zapewnieniem jego naturalnej vegetacji. Pozostałe drzewa podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Ochroną taką nie są objęte na ww. terenie drzewa owocowe, w związku z tym jabłoń nie została wskazana do zachowania w projekcie planu.

Natomiast kwestie dotyczące stanu technicznego budynku nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

2.2. Sprzeciw wobec przeznaczania na zieleni ogólnodostępną (03-ZP62) ogrodów przydomowych przynależnych do budynku Stary Rynek Oliwski nr 12.

Uzasadnienie:

Ogródki nigdy nie były osobną działką – od 1945 roku były dzierżawione jako ogródki przydomowe, a przed 1945 rokiem przynależały do mieszkańców.

W przyległych ogrodach na terenie 03-ZP62 i 04-M/U31 znajdują schronienie zwierzęta i ptaki, które są pod ochroną (bobry, łabędzie i kaczki).

Od 1945 roku mieszkańcy budynku dbali o przylegające tereny zielone (min. sadząc drzewa) oraz o architekturę ogrodową.

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

Uzasadnienie:

Teren, którego dotyczy uwaga zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego „Dolina Radości – Wschód” w mieście Gdańsku z 1999 r. (nr ew. 0210) dla budynku nr 12 zlokalizowanego na działce nr 179/2 oraz dla części działki nr 178/2 ustala funkcję mieszkaniowo-usługową (terenu 016 31), a dla pozostałej części działki nr 178/2 graniczącej ze Stawem Młyńskim pod zieleni parkową ze wskazanym ciągiem pieszym wokół stawu – fragment terenu 007 62.

Projekt planu na terenie 03-ZP62 podtrzymuje ustalenia ww. obowiązującego planu miejscowego w zakresie zieleni – nadal pozostają to tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej z możliwością realizacji ciągu pieszego. Ponadto w niewielkim zakresie dokonano korekty granic terenu dostosowując je do granic działek ewidencyjnych.

Terren oznaczony w projekcie planu symbolem 03-ZP62 stanowi tylko niewielki fragment obszarów zieleni położonych wokół Stawu Młyńskiego, które pełnią ważną rolę w procesie uzupełniania systemu terenów przyrodniczo-rekreacyjnych na odcinku Potoku Oliwskiego. Zachowanie i kształtowanie zieleni urządzonej wzdłuż potoku wzmacnia ekosystem przyrodniczy miasta, a także rozwija bazę rekreacyjną poprzez realizację ciągów spacerowych pieszo-rowerowych oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych, z których chętnie korzystają mieszkańcy Oliwy.

Utrzymanie takiego rozwiązania z jednoczesnym włączeniem terenu 03-ZP62 do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) jest optymalne ze względu na istniejące uwarunkowania przestrzenne, ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych Starej Oliwy oraz szeroko pojęty interes społeczny.

Ponadto, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren ten może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem.

3. Baltic Medica Sp. z o.o., pismo z dnia 31.01.2023 r.

3.1. W karcie terenu 01-U33, ust. 7 pkt 4 – zwiększenie parametru intensywności zabudowy z 0,6 do 1,0.

Uzasadnienie:

Zmiana umożliwi zrealizowanie miejsc postojowych w podziemnej hali garażowej. Ze względu na ukształtowanie terenu i określony obszar zieleni do zachowania, lokalizowanie odpowiedniej ilości miejsc postojowych, wynikających z odrębnych zapisów projektu uchwały, na przedmiotowym terenie nie jest możliwe.

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

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.3.

Ponadto liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji (naziemne lub podziemne) będzie zależała od rodzaju inwestycji, jaki inwestor zdecyduje się zrealizować na tej działce, ale przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów urbanistycznych nie ma możliwości realizacji wszystkich wymaganych miejsc postojowych na terenie.

3.2. W karcie terenu 01-U33, ust. 7 pkt 6 c – zwiększenie maksymalnej wysokości ścianki kolankowej z 1,2 m do 1,5 m.

Uzasadnienie:

Zmiana umożliwi zrealizowanie normatywnych pomieszczeń użytkowych na ostatniej kondygnacji budynku lokalizowanego na przedmiotowym terenie.

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

Uzasadnienie: Jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 3.3.

Ponadto ustalona w projekcie planu wysokość ścianki kolankowej (0,8 – 1,2 m) wynika wprost z Postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28.07.2022 r. i był to jeden z warunków uzyskania pozytywnego uzgodnienia.

3.3. W karcie terenu 01-U33, ust. 11 - dodanie zapisu o możliwości lokalizowania ogrodów zimowych oraz oranżerii na obszarach zieleni do utrzymania.

Uzasadnienie:

Zapis pozwoli na zrealizowanie historycznego ogrodu zimowego połączonego z częścią restauracyjną Hotelu Waldhäuschen – zgodnie z przeprowadzoną kwerendą i analizą materiałów archiwalnych.

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

Uzasadnienie:

Teren projektu planu znajduje się w granicach obszaru objętego ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Proponowane ustalenia przestrzenne na terenie 01-U33 sprowadzają się do umożliwienia na części terenu – w miejscu wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – odtworzenia zabudowy historycznej nawiązującej gabarytami i charakterem do budynku dawnego hotelu Waldhäuschen oraz ochrony istniejącego drzewostanu i utrzymania istniejącej zieleni (ust. 11 pkt. 2 karty terenu 01-U33) poprzez wyłączenie spod zabudowy ok. 56 % całego ww. terenu. Przyjęte w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ochrony istniejącej zieleni, w pełni realizują warunki uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto ochrona istniejącej zieleni, ustalenie wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej (40%) i włączenie większości obszaru do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) pozwoli na utrzymanie ciągłości systemu pasma błękitno-zielonego Doliny Potoku Oliwskiego stanowiącego istotny element systemu przyrodniczego miasta.

Projekt planu był kilkakrotnie uzgadniany z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a przyjęte w nim ustalenia w zakresie funkcji oraz parametrów zabudowy uwzględniają stan wcześniejszego (historycznego) zagospodarowania i w pełni realizują stanowisko PWKZ.

Ponadto wpłynęło pismo, z dnia 2.01.2023 r., w którym poruszono kwestie nie dotyczące ustaleń projektu planu ani jego zakresu. W piśmie zwrócono uwagę, że w uzasadnieniu do projektu planu błędnie podano datę pożaru hotelu Waldhäuschen. Według informacji zawartych w piśmie hotel spłonął na przełomie 1941/42 r. a nie w 1945 r.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W związku z powyższym poruszone w piśmie kwestie nie stanowią uwag w rozumieniu ustawy i nie podlegają rozpatrzeniu przez organ gminy na zasadach i w trybie w niej określonych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/1539/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 marca 2023 r.

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

BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

1. **Karta terenu nr 02-D**, teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – budowa podczyszczalni wód opadowych o powierzchni około 0,15 ha.

Realizacja finansowana z budżetu gminy z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/1539/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę