



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.12.2024 r.

Poz. 5581

UCHWAŁA NR IX/157/24 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) **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 Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0146) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 5,66 ha, położony między Potokiem Oliwskim, ulicą Kapliczną i Jantarową oraz terenem ośrodka wypoczynkowego przy ulicy Piastowskiej.

§ 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) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 9) **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;
- 10) **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;

- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący cieki naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **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;
- 14) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to:
 - a) zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy,
 - b) zakaz realizacji zewnętrznych dociepleń tych części elewacji, na których znajduje się autentyczny detal objęty w planie ochroną;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **zieleń 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, zieleń 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 zieleń 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;
- 19) **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) **KS tereny obsługi transportu drogowego;**
- 5) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych.**

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

2. Cały obszar planu położony jest 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.

3. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej lub/i infrastruktura teleinformatyczna straży granicznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 B obszar intensywniej zabudowy śródmiejskiej strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAX. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX. 0,3	MIN. 0,3

5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MAX. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAX. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAX. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MAX. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	MAX. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAX. 15	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MAX. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAX. 20	MIN. 8
22.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAX. 0,5	MIN. 3
23.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAX. 1,0	MIN. 5
24.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAX. 4	MIN. 6
25.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX. 3	MIN. 3
26.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 2	MIN. 1

27.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAX. 20 oraz MAX. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
28.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAX. 7	MIN. 5

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, 7:

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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 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.

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako w całości wpisanego do rejestru zabytków (układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – decyzja nr 850 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) część zachodnia i południowa obszaru planu położona jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) część zachodnia i południowa obszaru planu położona jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 17.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **01-ZP62** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU** O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0146**

1. Numer terenu: 01.
2. Powierzchnia terenu: 0,40 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 ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący system ciągów pieszych w Parku Jelitkowskim (poza granicami planu) poprzez mostek nad Potokiem Oliwskim (poza granicami planu) z ciągiem pieszo-jezdnym 13-KX (ul. Morska), 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: z ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska);
- 2) miejsca do parkowania samochodów i rowerów: wyklucza 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 4) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 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).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3-5.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie funkcji rowu odwadniającego;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący rów będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) istniejący kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 1 m, jak na rysunku planu – zaleca się dostęp do celów eksploatacyjnych;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 4) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

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

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie działki nr 266 przy ul. Morskiej 4 o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 6 pkt 2 i ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obowiązujące linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca: w odległości 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) oraz po elewacji budynku przy ul. Morskiej 1, jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne: w centralnej i północnej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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: 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 200 m²,
 - b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8 - 1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu – stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - a) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska): kalenicowy i/lub szczytowy,
 - b) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,

- c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 25% długości ściany, nad którą się znajdują;
- 9) nową zabudowę należy kształtować nadając indywidualny charakter poszczególnym budynkom – zakaz realizacji obiektów powtarzalnych;
- 10) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska);
- 2) miejsca do parkowania, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 2 i 3, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny;
- 2) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się:
 - a) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,

- b) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 4) 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.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, przy czym:
- licówki ceglane wyłącznie w partii cokołowej,
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej i/lub jako materiał detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie 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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) południowo-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie funkcji rowu odwadniającego;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 4:
- a) posadowienie poziomu posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
 - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;

3) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący rów będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 4 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 03.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,59 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

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

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** budynki przy ul. Bałtyckiej 36 i ul. Bałtyckiej 39, o których mowa w ust. 17 pkt 3, o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące – po obrysie historycznych rzutów obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 17 pkt 3, jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne:

- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu,
- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
- po granicy działki nr 192/3, jak na rysunku planu,
- od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) – jak na rysunku planu,

c) elewacje budynków wzdłuż ul. Kaplicznej (poza granicami planu) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 35%, z zastrzeżeniem ust. 11;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0;
- 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: 12,0 m,
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” „c”, jak na rysunku planu: 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 200 m²,
 - b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8 - 1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu – stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - a) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu): kalenicowy,
 - b) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 25% długości ściany, nad którą się znajdują;
- 9) nową zabudowę należy kształtować nadając indywidualny charakter poszczególnym budynkom – zakaz realizacji obiektów powtarzalnych;
- 10) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 11) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągów pieszo-jezdnich: 13-KX (ul. Morska), 14-KX (ul. Bałtycka) oraz od ul. Kaplicznej (poza granicami planu), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 2) miejsca do parkowania, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ochronie podlegają historyczne podziały na działki, o których mowa w ust. 19 pkt 1;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 4) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 36 wraz z oficyną, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, w tym kształt dachu, historyczne: forma, kolorystyka i materiał stolarki okiennej i drzwiowej, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych, rodzaj materiału elewacyjnego; dopuszcza się restylizację w części parterowej we froncie budynku,
 - b) nie dopuszcza się możliwości realizacji lukarn i okien połaciowych na połaci eksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (placów, parkingów, ulic);
- 5) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 39, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, w tym rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz balkonów, historyczne: forma, kolorystyka i materiał stolarki okiennej, rodzaj materiału i historyczna forma balustrad balkonowych, a także autentyczny historyczny detal architektoniczny – portale drzwiowe, opaski trójkątne tympanonów wystawek balkonowych, końcówki krokwi lukarn,
 - b) w przypadku ubytku detalu i wystroju elewacji należy odtworzyć go na wzór zachowanych elementów istniejących, zgodnie z § 2 pkt 14,
 - c) nie dopuszcza się możliwości realizacji lukarn i okien połaciowych na połaci eksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (placów, parkingów, ulic);
- 6) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 41, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, w tym rodzaj pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, historyczne: forma, kolorystyka i materiał stolarki okiennej, forma, kolorystyka i rodzaj materiału elewacyjnego werandy, forma, kolorystyka i rodzaj materiału autentycznego historycznego detalu architektonicznego w szczycie werandy,
 - b) w przypadku ubytku detalu architektonicznego lub materiału elewacyjnego werandy należy go odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących, zgodnie z § 2 pkt 14,

c) nie dopuszcza się możliwości realizacji lukarn i okien połączeniowych na połąci eksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (placów, parkingów, ulic).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10;
- 2) zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, przy czym:
 - licówki ceglane wyłącznie w partii cokołowej,
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej i/lub jako materiał detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie 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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych, położone przy ul. Bałtyckiej 36, 39, 41, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostępność drogowa z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) wyłącznie do nieruchomości położonej przy ul. Bałtyckiej 41 (działka nr 189/1). W przypadku nowego zagospodarowania, bądź zagospodarowania wspólnego z działkami sąsiadującymi, należy dostępność drogową zapewnić z ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) lub od ul. Kaplicznej (poza granicami planu);
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do ucytelnienia w zagospodarowaniu;
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,4 m – zaleca się dostęp do celów eksploatacyjnych;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione 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 ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – maksymalne nieprzekraczalne: we wschodniej i zachodniej części terenu, jak na rysunku planu; elewacje budynków wzdłuż ul. Kaplicznej (poza granicami planu) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 270 m²,
 - b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8 - 1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu – stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - a) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu): kalenicowy i/lub szczytowy,
 - b) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 25% długości ściany, nad którą się znajdują;
- 9) nową zabudowę należy kształtować nadając indywidualny charakter poszczególnym budynkom – zakaz realizacji obiektów powtarzalnych;
- 10) w granicach terenu dopuszcza się maksymalnie dwa budynki;
- 11) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 12) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) oraz poprzez maksymalnie 1 zjazd z ul. Kaplicznej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 i 2, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ochronie podlegają historyczne podziały na działki, o których mowa w ust. 19;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – zakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 3) 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.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, przy czym:
 - licówki ceglane wyłącznie w partii cokołowej,
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej i/lub jako materiał detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie 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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) przeważająca część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) w kondygnacji parteru od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1, ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa): mieszkania, biura (za wyjątkiem biur obsługi ruchu turystycznego), instytucje finansowe, administracyjne, zdrowia i opieki medycznej, oświaty – dopuszcza się wejścia do klatek schodowych dla tych funkcji zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach;
- 3) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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

- 1) budynki przy ul. Kaplicznej 12 i ul. Bałtyckiej 14, o których mowa w ust. 17 pkt 3 oraz budynek przy ul. Kaplicznej 14 o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7;
- 2) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru budynku przy ul. Bałtyckiej 14.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2 m, o ustalonych wlotach, o których mowa w pkt 3, łączący teren ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) z ciągiem pieszo-jezdnym 16-KX (ul. Piastowska) poprzez zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1 oraz obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony na rysunku planu literą „d”;
- 3) wloty ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;

5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

a) obowiązujące – po obrysie historycznych rzutów obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 17 pkt 3, jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu:

- w linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu) oraz od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska),

- w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku przy ul. Jantarowej 15,

- od strony ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka),

c) elewacje budynków wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), ul. Kaplicznej (poza granicami planu) oraz zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1, mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:

a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „f”, jak na rysunku planu: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9,

b) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „e”, jak na rysunku planu: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

c) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”, jak na rysunku planu: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „f”, jak na rysunku planu: 10,0 m,

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „d” i „e”, jak na rysunku planu: 12,0 m,

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 15,0 m,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;

6) inne gabaryty i parametry zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:

- dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 220 m²,

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „e”, jak na rysunku planu: 250 m²,

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”, jak na rysunku planu: 300 m²,

- b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8 - 1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu – stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
- a) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu): kalenicowy,
 - b) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 25% długości ściany, nad którą się znajdują;
- 9) nową zabudowę należy kształtować nadając indywidualny charakter poszczególnym budynkom – zakaz realizacji obiektów powtarzalnych;
- 10) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 11) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka), w rejonie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1, ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągów pieszo-jezdnymi: 15-KX (ul. Bałtycka) i 16-KX (ul. Piastowska), poprzez maksymalnie 2 zjazdy z ul. Kaplicznej (poza granicami planu) oraz z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 2) miejsca do parkowania, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 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 z 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 4) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Kaplicznej 12, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, w tym rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) dla części parterowej – zakaz nadbudowy, dopuszcza się odtworzenie formy architektonicznej na podstawie źródeł historycznych, zgodnie z § 2 pkt 14,
 - c) nie dopuszcza się możliwości realizacji lukarn i okien połaciowych na połaci eksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (placów, parkingów, ulic);
- 5) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 14, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, w tym rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz portal drzwiowy,
 - b) w przypadku ubytku wystroju elewacji oraz detalu w budynku przy ul. Bałtyckiej 14 należy odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących i na podstawie źródeł historycznych, zgodnie z § 2 pkt 14,
 - c) nie dopuszcza się możliwości realizacji lukarn i okien połaciowych na połaci eksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (placów, parkingów, ulic).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 60% powierzchni biologicznie czynnej) – zakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 3) 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;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 13;
- 2) zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, przy czym:
 - licówki ceglane wyłącznie w partii cokołowej,
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej i/lub jako materiał detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie 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: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszego, pozostałe – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 3) zielen: dopuszcza się.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych, położone przy ul. Kaplicznej 12 oraz ul. Bałtyckiej 14, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) dopuszcza się wykonanie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jako ogólnodostępnego przejścia na poziomie parteru budynku;
- 3) dostępność drogowa z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) wyłącznie do nieruchomości przy ul. Jantarowej 15 (działka nr 214/2). W przypadku zagospodarowania wspólnego z działkami sąsiadującymi, należy zapewnić dostępność drogową z ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) lub ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska);
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

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

§ 14. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 06-U33, 07-U33, 08-U33, 09-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numery terenów: 06, 07, 08, 09.

2. Powierzchnie terenów:

- 1) 06-U33: 0,02 ha;

- 2) 07-U33: 0,03 ha;
- 3) 08-U33: 0,03 ha;
- 4) 09-U33: 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenów: U33 tereny zabudowy usługowej, zawierające w zależności od potrzeb usługi: turystyki, rekreacji, gastronomii, kultury, oświaty, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej i handlu z nią związanego.

4. Funkcje wyłączone: pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: funkcja mieszkaniowa w budynku przy ul. Bałtyckiej 26 na terenie 07-U33 bez możliwości rozbudowy i zwiększania liczby lokali mieszkalnych.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązujące w liniach rozgraniczających terenów po elewacjach domów rybackich, o których mowa w ust. 17 pkt 2;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 100%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - dla terenu 06-U33: 7,0 m,
 - dla terenu 07-U33: 7,0 m,
 - dla terenu 08-U33: 6,8 m,
 - dla terenu 09-U33: 5,3 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: zgodnie z ust. 10 pkt 4;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka);
- 2) miejsca do parkowania samochodów i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 26/27, 22/25 wpisany do rejestru zabytków – zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:
 - a) obiekty podlegają ochronie i konserwacji,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszcza się odbudowę i odtworzenie wystroju elewacji na podstawie źródeł ikonograficznych,
 - d) dopuszcza się adaptację w sposób niezmieniający charakteru obiektu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów).

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) tereny położone w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 26/27, 22/25 wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.11.1987 r. pod nr 1190 (dawny nr 989) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) tereny położone w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) tereny 06-U33, 07-U33 oraz część terenu 08-U33, jak na rysunku planu, położone w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) tereny położone w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

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

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 10.

2. **Powierzchnia terenu:** 1,37 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz/lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) w kondygnacji parteru od strony ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa): mieszkania, biura (za wyjątkiem biur obsługi ruchu turystycznego), instytucje finansowe, administracyjne, zdrowia i opieki medycznej, oświaty – dopuszcza się wejścia do klatek schodowych dla tych funkcji zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach;
- 3) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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

- 1) budynki przy ul. Morskiej 5, ul. Jantarowej 5 i ul. Bałtyckiej 5 o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7 – bez możliwości rozbudowy;
- 2) budynki przy ul. Bałtyckiej 5 i 6 – wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit. b);
- 3) budynek przy ul. Bałtyckiej 3, o którym mowa w ust. 17 pkt 3, o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7;
- 4) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru budynków w pierzei ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa);
- 5) istniejące budynki o szczytowym układzie dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa).

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciągi piesze o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączące ciąg pieszo-jezdny 14-KX (ul. Bałtycka) z ciągiem pieszo-rowerowym 17-KX (ul. Jantarowa) w rejonie budynków przy ul. Bałtyckiej 4, 4a, 5 oraz w rejonie budynku przy ul. Bałtyckiej 9, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

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

- 1) linie zabudowy:

- a) obowiązujące – po obrysie historycznych rzutów obiektów o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 17 pkt 3, jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
 - c) elewacje budynków wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
 - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2;
 - 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: 8,0 m,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: 12,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dla części dobudowanej do obiektu o wartościach kulturowych przy ul. Bałtyckiej 9, o którym mowa w ust. 17 pkt 3 – 4,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
 - 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 270 m²,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu: 200 m²,
 - a) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8 - 1:2,5,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
 - 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 8) kształt dachu – stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - a) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa): kalenicowy, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 5,
 - b) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 25% długości ściany, nad którą się znajdują;
 - 9) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa);
 - 10) nową zabudowę należy kształtować nadając indywidualny charakter poszczególnym budynkom – zakaz realizacji obiektów powtarzalnych;
 - 11) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;

12) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogową: z ciągów pieszo-jezdnymi: 13-KX (ul. Morska), 14-KX i 15-KX (ul. Bałtycka) oraz z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;

2) miejsca do parkowania, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) samochodów osobowych:

- zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z § 5 uchwały,

- pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z § 5 uchwały,

b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

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 z 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 i 2, ust. 12 pkt 2 i 3,

b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,

c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ochronie podlegają historyczne podziały na działki, o których mowa w ust. 19;

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

4) budynki o wartościach kulturowych, położone przy ul. Bałtyckiej 3, 4, 4a, 9, 13, oznaczone na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:

a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynków, w tym rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz autentyczny historyczny detal architektoniczny na południowej elewacji budynku przy ul. Bałtyckiej 9,

b) w przypadku ubytku detalu i wystroju elewacji należy odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących i na podstawie źródeł historycznych, zgodnie z § 2 pkt 14,

c) nie dopuszcza się możliwości realizacji lukarn i okien połaciowych na połaci eksponowanej z przestrzeni ogólnodostępnych (placów, parkingów, ulic).

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – zakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów;

- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 3) 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;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 13;
- 2) zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, przy czym:
 - licówki ceglane wyłącznie w partii cokołowej,
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej i/lub jako materiał detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie 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: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych, pozostałe – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych, położone przy ul. Bałtyckiej 3, 4, 4a, 9, 13, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

- 5) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) dopuszcza się przesunięcie na południowym odcinku ciągu pieszego w rejonie budynku przy ul. Bałtyckiej 9, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, w kierunku południowo-wschodnim – na działkę nr 219;
- 3) dostępność drogowa z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) wyłącznie do nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 4 (działka nr 227), ul. Bałtyckiej 4a (działka nr 226) oraz ul. Bałtyckiej 8a (działka nr 220). Dla nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 8a (działka nr 220) w przypadku nowego zagospodarowania, bądź zagospodarowania wspólnego z działkami sąsiadującymi, dostępność drogową należy zapewnić z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka);
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 11.

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione 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, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 4,0 m od ul. Wypoczynkowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 75%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 15%, z zastrzeżeniem ust. 11;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 300 m²,
 - b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8 - 1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu – stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - a) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska): kalenicowy,
 - b) lukarny o dachu dwuspadowym bądź pulpitemowym (jednopołaciowym z nachyleniem w kierunku okapu); maksymalny kąt nachylenia (do poziomu) dachu pulpitemowego lukarny: 10° mniej od kąta nachylenia (do poziomu) połaci dachu, na której znajduje się dana lukarna; usytuowane na połaci, w oddaleniu od okapu dachu,
 - c) suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 25% długości ściany, nad którą się znajdują;
- 9) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych;
- 10) nową zabudowę należy kształtować nadając indywidualny charakter poszczególnym budynkom – zakaz realizacji obiektów powtarzalnych;
- 11) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

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

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) oraz od ul. Wypoczynkowej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania, do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) samochodów osobowych: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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 z 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10;
- 2) zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, przy czym:
 - licówki ceglane wyłącznie w partii cokołowej,
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej i/lub jako materiał detalu architektonicznego,
 - dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu matową dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie 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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

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

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-KS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 12.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,24 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KS teren obsługi transportu drogowego – parking.

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:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.

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. Kaplicznej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: minimum 60 miejsc,
 - b) rowerów: minimum 20 miejsc;
- 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ochronie podlegają historyczne podziały na działki, o których mowa w ust. 19 pkt 1;

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji,
 - c) dopuszcza się lokalizację drzew jako uzupełnienie szpalerów tworzonych przez istniejące drzewa do zachowania, zgodnie z pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) 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 komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, związanych z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty itp. na czas organizacji i trwania tych imprez – wyklucza się obiekty negatywnie wpływające na wartości kulturowe wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie powiązania pieszego, pozostałe – dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zielen: obowiązkowa, zgodnie z ust. 11;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci; a w miarę potrzeb elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu;
- 5) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) należy zapewnić powiązanie piesze pomiędzy ciągiem pieszo-jezdnym 14-KX (ul. Bałtycka) i ul. Kapliczną (poza granicami planu);
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do ucytelnienia w zagospodarowaniu;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 13.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,09 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – ulica Morska.
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:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.
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. Kaplicznej (poza granicami planu);
 - 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się:

- 1) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 2) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) 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 komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11;
- 4) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,4 m – zaleca się dostęp do celów eksploatacyjnych;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 14.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,42 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ulicy Bałtyckiej.

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

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** 3 budynki gospodarcze, z zastrzeżeniem ust. 10.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 12, 13.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** zgodnie z ust. 18 pkt 1.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: z ciągów pieszo-jezdnymi: 13-KX (ul. Morska) oraz 15-KX (ul. Bałtycka);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową: maksymalnie 2,
 - c) rowerów: wyklucza 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,

c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;

2) 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 komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwoleń na budowę, związane z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty itp. na czas organizacji i trwania tych imprez – wyklucza się obiekty negatywnie wpływające na wartości kulturowe wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego;

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

3) zieleni: dopuszcza się, w tym przy domach rybackich wpisanych do rejestru zabytków – tereny 06-U33, 07-U33, 08-U33, 09-U33;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci; a w miarę potrzeb elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu;

5) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) budynki gospodarcze, oznaczone na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy:

- a) dopuszcza się adaptację lub odbudowę na usługi związane z: obsługą rekreacji, działalności artystycznej oraz działalnością prowadzoną na terenach 06-U33, 07-U33, 08-U33, 09-U33 poprzez wykonanie robót budowlanych nie zwiększających powierzchni rzutu budynków, w tym m.in. remont oraz przebudowę do wysokości max. 3,5 m,
 - b) dopuszcza się zmianę wystroju elewacji z wykorzystaniem materiałów szlachetnych: tynku, kamienia, drewna, szkła itp.;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

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

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 15.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,09 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ulicy Bałtyckiej.
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:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.
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. Kaplicznej (poza granicami planu);
 - 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
 - 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się:

- 1) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 2) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) 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 komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust 11;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci; a w miarę potrzeb elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu;
- 5) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

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

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 16.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,14 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ulicy Piastowskiej.
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:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 12, 13.
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. Kaplicznej, ul. Wypoczynkowej oraz ul. Piastowskiej (poza granicami planu);
 - 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) rowerów: maksymalnie 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: 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
 - 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.
11. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;
 - 2) 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 komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, związanych z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty itp. na czas organizacji i trwania tych imprez – wyklucza się obiekty negatywnie wpływające na wartości kulturowe wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

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

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. **Numer terenu:** 17.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,44 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego – odcinek ulicy Jantarowej.
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:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13.

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: z ciągów pieszo-jezdných: 13-KX (ul. Morska), 15-KX (ul. Bałtycka), 16-KX (ul. Piastowska) oraz ul. Jantarowa (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) 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 układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 i 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się:

- 1) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 2) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;
- 2) 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 komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11.

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 jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – 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 czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) należy zapewnić dojazd do nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 4 (działka nr 227), ul. Bałtyckiej 4a (działka nr 226), ul. Bałtyckiej 8a (działka nr 220) oraz przy ul. Jantarowej 15 (działka nr 214/2);
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 50.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej 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);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 24. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bałtyckiej w mieście Gdańsku, uchwała nr VIII/178/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 88, poz. 1526).

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

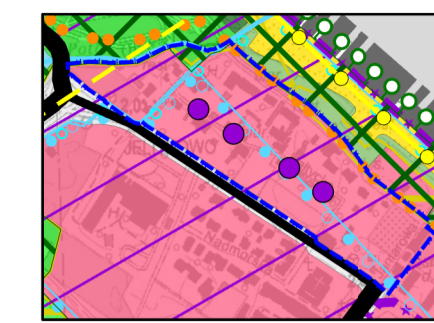
Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

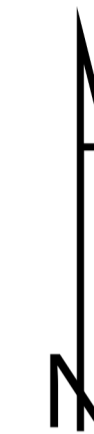
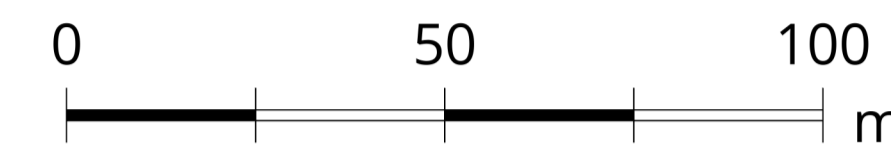
0146

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



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/157/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2024 r.

Skala: 1:1 000



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
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI URZĄDZONEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ
- TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU DROGOWEGO
- TERENY WYDZIELONYCH CIĄGÓW: PIESZO-JEZDNYCH, PIESZO-ROWEROWYCH
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PUNKTY ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- CIĄGI PIESZE
- WŁOTY CIĄGÓW PIESZYCH
- CIĄGI PIESZE W ZALECANEJ LOKALIZACJI
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE (OSTAB) PŁATY STRUKTURALNE
- ZIELEŃ DO UTRZYMANIA LUB WPROWADZENIA
- SZPALERY DRZEW
- DRZEWA DO ZACHOWANIA

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- HISTORYCZNE PODZIAŁY NA DZIAŁKI
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICE OBSZARÓW O ZAOSTRZONYCH WARUNKACH OCHRONY UJĘCIA WODY
- GRANICE TERENÓW OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE I CIEKI PRZYKRYTE
- ISTNIEJĄCE ROWY, KANAŁY ODWADNIAJĄCE I CIEKI ODKRYTE

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

REPRODUKOWANA W ZBIORNIKU

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2.09.2024 r. do 30.09.2024 r.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

- GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICA MIASTA GDAŃSKA - GRANICA STUDIUM
- GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

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

- TEREN MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
- TEREN TRANSPORTU
- PLAŻA
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- TEREN ZIELENI
- ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA
- LAS I PARK LEŚNY

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - OBSZAR PTASI

OGÓLNOMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNE (OSTAB)

- OSNOWA PRZYRODNICZA
- PŁAT STRUKTURALNY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- KRAJOBRAZ OTWARTY
- CIĄG WIDOKOWY
- OŚ WIDOKOWA/KOMPOZYCYJNA

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- DROGA ZBIORCZA Z
- WYBRANA DROGA LOKALNA L
- TRASA TRAMWAJOWA
- MIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)
- GRANICA OBSZARU O ZAOSTRZONYCH WARUNKACH OCHRONY UJĘCIA WODY
- GRANICA OBSZARU OCHRONY ŚCIŚLEJ UJĘCIA WODY
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

		MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU		0146
ul. Wały Piastowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDANSK - 2024 r.		RYSUNEK PLANU		SKALA 1:1000
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS		
DYREKTOR BIURA GENERALNY PRZEKONTANT	mgr inż. arch. Edyta Demasz-Turek			
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermier			
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska			
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Dorota Kucharczak			
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Bona Błogdańska			
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. arch. Krzysztof Krzemirski			
	mgr Jolanta Florczyk			
	mgr inż. Alija Gumienka			
	mgr inż. Barbara Stefarska			
	mgr inż. arch. Joanna Bobar			
	mgr Katarzyna Hryniewicz			

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/157/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2.11.2021 r. do 1.12.2021 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 15.12.2021 r. do projektu planu po wyłożeniu wniesiono w sześciu pismach 15 uwag:

1. 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 9.12.2021 r.

1.1 Wniosek o zmniejszenie dla nowej zabudowy parametrów proporcji rzutu zabudowy tj. 1:1.8 usytuowanej wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) na terenach 05-M/U31 i 10-M/U31. Istniejące budynki na ww. terenach posiadają rzuty mniejsze np. budynek nr 9 (1:1.4), budynek nr 13 (1:1.3), budynek nr 14 (1:1.3) i budynek nr 15 (1:1.1).

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

Uzasadnienie:

W trakcie prac koncepcyjnych nad projektem planu prowadzone były kompleksowe analizy przestrzenne i kompozycyjne, w ramach których badano formy zabudowy istniejącej, jak i nowej, możliwej do realizacji w granicach całego obszaru planu. Punktem wyjścia dla przyjętych w projekcie rozwiązań była ochrona elementów zabytkowej struktury stanowiącej o tożsamości obszaru – osady rybackiej. Szczególny nacisk położono na zachowanie i utrzymanie charakteru zabudowy i wyeksponowanie najcenniejszych relikwów przeszłości – chat rybackich z przełomu XIX i XX w. Przedmiotem ww. analiz był m.in. układ i kształt istniejących budynków – wielkości rzutów, kształt dachów, rodzaj stosowanych materiałów oraz ich kolorystyka. Zaproponowane w projekcie planu regulacje utrzymują charakter ww. struktury – układ i skalę – poprzez m.in. wskazanie obiektów o wartościach kulturowych oraz ochronę podziałów parcelacyjnych, a w przypadku nowych inwestycji poprzez dostosowanie charakterem do zabytkowego otoczenia. Przyjęte w projekcie parametry zabudowy takie jak: wysokość i intensywność, maksymalna wielkość rzutów budynków (od 220 m² do 300 m²), proporcja rzutu budynków (1:1,8-1:2,5), kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego i jego kolorystyka dostosowane zostały do historycznego charakteru zespołu. Wprowadzone ww. zasady zabudowy na etapie ich tworzenia były wielokrotnie konsultowane i uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który analizował zapisy planu pod względem zachowania czytelności i wartości historycznych obiektów objętych ochroną (wpis do rejestru zabytków) oraz założeń urbanistycznych (ochrona obszarowa). Organ do ostatecznej wersji planu nie wniósł zastrzeżeń w zakresie negatywnego oddziaływania na krajobraz. Ustalone proporcje rzutu budynku oraz inne parametry urbanistyczne w granicach całego obszaru, w tym na terenach 05-M/U31 i 10-M/U31, spełniają warunki PWKZ, co zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem planu. Jednocześnie należy wspomnieć, iż budynki nr 9 i 13 na terenie 10-MU/31 oraz 14 na terenie 05-M/U31 zostały wskazane w projekcie planu jako obiekty o wartościach kulturowych dla których szczegółowe ustalenia zostały zawarte w ust. 10 poszczególnych kart terenów.

1.2 Wniosek o zmianę proponowanego koloru materiału bitumicznego dachu z szarego na ceglasty.

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

Uzasadnienie:

Jednym z elementów szerokich analiz, na etapie sporządzania planu, był rodzaj materiału pokrycia dachowego oraz jego kolorystyka. Z analiz wynika, że najczęściej występującym pokryciem dachu w obszarze planu oraz jego okolicy jest dachówka ceramiczna i betonowa w naturalnym kolorze oraz materiał bitumiczny w kolorze szarym. Kolor szary ustalony w projekcie planu dla materiałów bitumicznych nawiązuje do naturalnych pokryć dachowych, które były stosowane w przeszłości na tych terenach. Nawiązanie kolorystyką pokrycia dachów do przeszłości znalazło swoje odzwierciedlenie w wytycznych

PWKZ, który na etapie uzgodnień wnioskował o wprowadzenie następującego zapisu „pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym”.

Realizacja pokrycia dachowego w kolorze ceglany jest możliwa przy zastosowaniu dachówki ceramicznej lub betonowej, zgodnie z warunkiem PWKZ.

2. Stanisław Fryza, radny dzielnicy Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia, pismo z dnia 14.12.2021 r.

Sprzeciw wobec dopuszczenia dalszej zabudowy terenu ul. Bałtyckiej poprzez zabudowę ogródków przydomowych. Teren ten powinien być wykorzystany na mini kawiarenki, małe punkty gastronomiczne i uporządkowaną zieleni. Tu nie ma miejsca na dodatkową zabudowę budynkami do wysokości 10-12 m, które całkowicie zasłonią zabytkowe chaty rybackie.

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

Uzasadnienie:

Obszar planu, znajduje się w atrakcyjnej nadmorskiej lokalizacji z historycznym, unikatowym charakterem wsi rybackiej. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXI/566/16 z dnia 31.03.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej, głównym celem sporządzenia planu jest ożywienie i wykorzystanie potencjału obszaru poprzez zmianę prawa miejscowego, umożliwiającego ochronę cennego historycznego dziedzictwa i przekształcenie terenu w kierunku rozwoju usług turystyki, kultury sztuki i gastronomii. Wypracowane na etapie sporządzania planu regulacje dają szansę na kreację miejsca o indywidualnym charakterze, z atrakcyjnymi kawiarenkami, punktami gastronomicznymi i uporządkowaną zielenią, o co m.in. wnioskuje składający uwagę. Dodatkowo pozwalają na optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych poprzez m.in. dopuszczenie nowej zabudowy dostosowanej do charakteru zabudowy historycznej, rewaloryzację istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków i o wartościach kulturowych oraz modernizację lub budowę nowej infrastruktury technicznej. Projekt planu w pełni realizuje główny cel przystąpienia umożliwiając poprawę wizerunku i funkcjonalność obszaru oraz ochronę i ekspozycję wartości kulturowych istniejącej zabudowy, co dodatkowo zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 14.12.2021 r.

3.1 Sprzeciw wobec dopuszczenia jakiegokolwiek zabudowy na terenach zielonych, ogrodach będących integralną częścią zabytkowej zabudowy Jelitkowa – szczególnie na terenach 03-M/U31, 04-M/U31, 05-M/U31, 10-M/U31.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.1 oraz pkt 2.

3.2 Sprzeciw wobec zwiększenia ruchu samochodowego na ul. Kaplicznej i ul. Bałtyckiej oraz zwiększenia zapotrzebowania parkingowego poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy na terenach obecnie niezagospodarowanych lub użytkowanych pod ogrody przydomowe w terenach 03-M/U31, 04-M/U31, 05-M/U31, 10-M/U31.

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

Uzasadnienie:

Zabezpieczony zarówno w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak i w obowiązujących dokumentach planistycznych układ transportowy, jest wystarczający do przeniesienia ruchu wygenerowanego przez użytkowników nowej zabudowy, dopuszczonej w projekcie planu. Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Każdy inwestor realizujący nowe inwestycje budowlane, na etapie poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę, zobowiązany jest do wykonania analizy wpływu inwestycji na istniejący układ drogowy i przedstawienia jej zarządcy dróg (Gdański Zarząd Dróg i Zieleni). Na tej podstawie zawierana jest umowa pomiędzy GZDiZ i inwestorem

inwestycji niedrogowej, określająca szczegółowe warunki przebudowy dróg, tak aby nowa inwestycja nie wpłynęła na pogorszenie warunków ruchu na sąsiednim układzie dróg publicznych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (przyjętego uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska 23 kwietnia 2018 roku) obszar procedowanego mpzp znajduje się w strefie ograniczonego parkowania B. Ustalone w § 5 uchwały wskaźniki parkingowe, wykorzystywane do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe, odzwierciedlają ustalenia Studium i ograniczają ilość miejsc postojowych dla dopuszczonych w planie funkcji usługowych. Realizacja nowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach lokowania nowej zabudowy możliwa jest jedynie na działce objętej inwestycją i musi się odbywać przy spełnieniu parametru powierzchni biologicznie czynnej wymaganego w danym terenie.

W projekcie planu – kierując się potrzebą utworzenia przestrzeni publicznych jak najbardziej przyjaznych pieszym – na ulicach objętych opracowaniem wykluczono możliwość realizacji miejsc postojowych (wyjątek stanowi teren ul. Bałtyckiej 014-KX, gdzie dopuszczono maksymalnie 2 miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą zgodnie z art. 8 ustawy Prawo o ruchu drogowym z 1997 r. wydaje się osobom niepełnosprawnym, mającym znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się oraz placówkom zajmującym się opieką, rehabilitacją lub edukacją osób niepełnosprawnych, mających znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się). Zaspokojenie potrzeb parkingowych jest możliwe na istniejącym parkingu ogólnodostępnym, ustalonym w terenie 012-KS.

4. Grand Baltic Sp. z o.o., pismo z dnia 14.12.2021 r.

Wniosek o zmianę definicji dachu stromego w terenie 11-U33 w zakresie dodania informacji, że ww. definicja dotyczy jedynie połączeń widocznych od eksponowanej ul. Jantarowej oznaczonej w projekcie mpzp jako 16-KX.

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

Uzasadnienie:

Podobnie jak przy rozpatrzeniu uwagi w pkt 1.1 ustalenie dachu stromego o określonych parametrach (zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 7 uchwały oraz ust. 7 pkt 8 karty terenu) poprzedzały szczegółowe analizy przestrzenne oraz rozmowy z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który szczegółowo analizował zapisy dotyczące parametrów urbanistycznych dla tego terenu.

Historycznie na terenie dawnej wsi rybackiej stosowane były wyłącznie dachy strome dwuspadowe. W późniejszych latach, kiedy obszar nie posiadał restrykcyjnych uwarunkowań konserwatorskich, możliwa była realizacja nowej zabudowy o dowolnym kształcie dachu. Jednak ze względu na charakter tego miejsca i jego historyczną wartość (co zostało potwierdzone wpisem do rejestru zabytków zarówno obszarowym, jak i budynkowym) w projekcie planu dla całego obszaru ustalono dachy strome, nawiązujące kształtem do zabudowy historycznej. Zapis ten chroni zabytkową spuściznę – skalę i charakter założenia urbanistycznego, czego potwierdzeniem jest pozytywne uzgodnienie PWKZ.

Obecnie realizowany obiekt otrzymał decyzję o pozwoleniu na budowę na podstawie zapisów planu obowiązującego. Jego dalsza realizacja na bazie tych zapisów możliwa jest do momentu ukończenia prac budowlanych zgodnych z projektem budowlanym, będącym załącznikiem ww. decyzji. Funkcjonowanie obiektu zrealizowanego na podstawie obecnie obowiązującego planu miejscowego, jak i jego utrzymanie (w tym remonty), jest zgodne również z projektem planu. Jednak wszelkie zmiany w zakresie formy obiektu (kształt dachu, wysokość czy powierzchnia zabudowy) po zmianie planu obowiązującego będą musiały być zgodne z zapisami aktualnego prawa miejscowego (projektu planu po uchwaleniu przez Radę Miasta Gdańska), zaakceptowanego przez PWKZ.

5. Olech Nieruchomości Sp. z o.o. oraz 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 14.12.2021 r.

5.1 Wniosek o ustalenie w terenie 10-M/U31 maksymalnej wysokości zabudowy od 10 m do 15 m w sposób strefowy: w strefie 12 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Bałtyckiej maksymalna wysokość 10 m, w strefie od 12 do 24 m maksymalna wysokość 12 m, a na pozostałym terenie 15 m.

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

Uzasadnienie:

Wprowadzony w projekcie planu dla karty terenu 10-M/U31 zapis dotyczący maksymalnych wysokości „w odległości 12 m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka): 10 m, na pozostałym obszarze 12 m”, poprzedzony został analizami przestrzennymi na etapie prac koncepcyjnych w trakcie sporządzania planu. Wprowadzone w projekcie planu ww. zasady zostały dostosowane do skali historycznej zabudowy, umożliwiając ekspozycję najcenniejszych relikwów przeszłości. Pozwalają również na utrzymanie spójnego charakteru założenia oraz realizację celu przystąpienia do sporządzenia planu w zakresie ochrony zabytkowej struktury zespołu, o czym wspomniano w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 2.

Jednocześnie PWKZ w postanowieniu nr ZN.5150.54.3.2020.MM/JK/RK z dnia 11.01.2021 r. oraz w postanowieniu nr ZN.5150.54.5.2020.MM/JK/RK/APi z dnia 15.04.2021 r. wskazał konieczność stopniowania wysokości zabudowy w terenie 10-M/U31 od 8 m i 10 m od strony ul. Bałtyckiej i Jantarowej do 12 m dla zabudowy przy ul. Morskiej. Ostatecznie zapis stopniujący wysokość zabudowy, umieszczony w projekcie planu, uzyskał akceptację PWKZ.

5.2 Wniosek o ustalenie w terenie 10-M/U31 wskaźnika intensywności dla kondygnacji nadziemnych 1,2 a dla całej nieruchomości na poziomie 2,2, uwzględniającym parking podziemny na całej nieruchomości 2.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.1.

Realizacja parkingu podziemnego możliwa jest na podstawie zapisów projektu planu tylko zgodnie z wskaźnikiem intensywności zabudowy, uzgodnionym z PWKZ.

5.3 Wniosek o ustalenie w terenie 10-M/U31 maksymalnej powierzchni rzutu nadziemnej części budynku na poziomie 300 m².

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.1.

5.4 Wniosek w wprowadzenie zapisów pozwalających na realizację rozbudowy budynków przy zachowaniu rodzaju dachu zgodnie ze stanem istniejącym.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 4.

Jednocześnie dalsza możliwość realizacji m.in. dachów płaskich lub o niewielkim kącie nachylenia połąci dachowych jest sprzeczna z wizją przekształcenia tego terenu, co zostało również zaakceptowane przez PWKZ.

5.5 Wniosek o ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% dla funkcji mieszkaniowej oraz 15% dla funkcji usługowej.

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

Uzasadnienie:

Ustalony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% zabezpiecza minimalny poziom retencji wód opadowych, które zgodnie z zapisami planu mają być zagospodarowywane na terenie lub odprowadzane do układu odwadniającego. Zgodnie z obecną polityką miasta w zakresie działań przeciwpowodziowych zaleca się, aby wody opadowe były jak najdłużej przetrzymywane na terenach inwestycyjnych (na terenach biologicznie czynnych), zanim zostaną odprowadzone do innych elementów układu odwadniającego (kanalizacja deszczowa, rowy odwadniające, дренаże itp.).

Przywołany w piśmie z uwagą przypadek ustalenia w terenie usługowym 11-U33 wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, odnosi się do terenów intensywnie zagospodarowanych

zgodnie z zapisami planu obowiązującego, co wyklucza możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w tym terenie do parametrów ustalonych w innych terenach projektu planu.

5.6 Wniosek o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 50%.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.1.

Plan obowiązujący dopuszcza możliwość realizacji maksymalnie 20% powierzchni zabudowy na działce inwestycyjnej. W projekcie planu, po szerokich analizach, wskaźnik ten został zwiększony do 35%. Zasadność takiego ustalenia ze względów kompozycyjnych, jak i historycznych, potwierdził PWKZ wydając decyzję uzgadniającą projekt planu.

Jednocześnie zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% jest sprzeczne z głównym celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, jakim była ochrona historycznego dziedzictwa oraz zachowanie skali i charakteru dawnej wsi rybackiej przy jednoczesnym umożliwieniu intensyfikacji zagospodarowania tego rejonu miasta.

6. 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 15.12.2021 r.

6.1 Sprzeciw wobec ustalenia ciągu pieszego w sąsiedztwie budynku przy ul. Bałtyckiej 9 i likwidację przydomowych ogródków oraz wycinkę drzew.

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

Uzasadnienie:

Ciąg pieszy, ustalony w projekcie planu we wschodniej części terenu 10-M/U31, stanowi uzupełnienie powiązań pieszych w docelowym zagospodarowaniu, przewidującym zwiększenie liczby użytkowników wynikającej z potencjału inwestycyjnego oraz nowej oferty rekreacyjno-turystyczno-kulturalnej. Takie zagospodarowanie wymaga zapewnienia odpowiedniej liczby powiązań pieszych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się pieszych korzystających z ww. usług oraz użytkowników kąpieliska Jelitkowo.

Obecnie na odcinku ok. 250 m – między ul. Morską (13-KX) i ul. Bałtycką (15-KX) – funkcjonuje tylko jedno przejście piesze przez teren zainwestowany, które w sezonie letnim jest niewystarczające. Dlatego w projekcie planu wyznaczono, w podobnej odległości, kolejne powiązanie piesze między ul. Jantarową (17-KX) i ul. Bałtycką (14-KX). Zaplanowany w projekcie planu ciąg nie będzie wymagał wycinki istniejących drzew i nie koliduje z możliwością użytkowania gruntów jak w stanie istniejącym do czasu realizacji docelowego zagospodarowania, określonego planem.

6.2 Sprzeciw wobec dopuszczeniu zabudowy wzdłuż ul. Bałtyckiej na południe od budynku przy ul. Bałtyckiej 9.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 1.1 i w pkt 2.

6.3 Sprzeciw wobec likwidacji ogrodów przydomowych w związku z ustaleniem ciągu pieszego w sąsiedztwie budynku przy ul. Bałtyckiej 9.

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

Uzasadnienie:

jak w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwagi w pkt 6.1.

Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2.09.2024 r. do 30.09.2024 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 14.10.2024 r. do projektu planu po wyłożeniu wniesiono w dwóch pismach 3 uwagi:

1. 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 18.09.2024 r. (data wpływu 7.10.2024 r.)

1.1 Sprzeciw wobec dopuszczenia nowej zabudowy w terenie 03-M/U31 od strony ul. Kaplicznej w związku z:

- *możliwym przesłanianiem widoku z ul. Kaplicznej na budynek przy ul. Bałtyckiej 39,*
- *możliwą likwidacją miejsc postojowych dla lokatorów budynku przy ul. Bałtyckiej 39,*
- *możliwą likwidacją zieleni miejskiej (zwłaszcza szpaleru klonowego rosnącego wzdłuż ogrodzenia przy ul. Kaplicznej) i redukcją liczby pfactwa w mieście,*
- *możliwym wzrostem zagrożenia powodziowego dla budynku przy ul. Bałtyckiej 39 po realizacji nowej zabudowy na cieku wodnym.*

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

Uzasadnienie:

Obszar objęty granicami projektu planu znajduje się w atrakcyjnej, nadmorskiej lokalizacji z historycznym, unikatowym charakterem dawnej wsi rybackiej. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXI/566/16 z dnia 31 marca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej, głównym celem sporządzenia planu jest ożywienie i wykorzystanie potencjału obszaru poprzez zmianę prawa miejscowego, umożliwiającego ochronę cennego historycznego dziedzictwa i przekształcenie terenu w kierunku rozwoju usług turystyki, kultury sztuki i gastronomii wraz z funkcją mieszkaniową. Wypracowane na etapie sporządzania planu regulacje pozwalają na optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych poprzez m.in. dopuszczenie nowej zabudowy dostosowanej do charakteru zabudowy historycznej, rewaloryzację istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków i o wartościach kulturowych oraz modernizację lub budowę nowej infrastruktury technicznej. Projekt planu w pełni realizuje główny cel przystąpienia, umożliwiając poprawę wizerunku i funkcjonalność obszaru oraz ochronę i eksponację wartości kulturowych istniejącej zabudowy. Zostało to potwierdzone uzgodnieniem projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako fragment układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego.

Plan miejscowy co do zasady daje możliwość przekształcenia obszaru i określa warunki jego zainwestowania, natomiast zakres oraz termin potencjalnych realizacji jest zależny od zamierzeń inwestora. Realizacja nowej zabudowy wiązać się będzie ze zmianą istniejącego zagospodarowania terenu, która musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in. w zakresie dostępu do naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oddziaływania na otoczenie czy uwzględnienia uwarunkowań konserwatorskich. Jednocześnie konieczne jest dotrzymanie wszystkich wymagań, określonych w planie miejscowym, w tym np. powierzchni biologicznie czynnej czy wskaźników parkingowych. Zgodnie z polityką parkingową miasta każdy z właścicieli terenów już zagospodarowanych i tych, które podlegać będą zmianom w zagospodarowaniu, ma obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych obecnych/przyszłych użytkowników w granicach inwestycji.

Dopuszczenie zabudowy od strony ul. Kaplicznej jest podtrzymaniem możliwości inwestycyjnych tego terenu, wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Bałtyckiej z 2003 r. Analizy wykonane zarówno w ramach prac projektowych nad planem obowiązującym, jak i omawianym projektem planu, wskazały zasadność wytworzenia pierzei wzdłuż ul. Kaplicznej. Jednocześnie istniejący przykryty kanał deszczowy jest jednym z ograniczeń koniecznych do uwzględnienia w procesie projektowym potencjalnych inwestycji, ale nie wyklucza możliwości realizacji nowej zabudowy w obszarze wyznaczonym w projekcie planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą kanału. W ramach zagospodarowania terenu można realizować zagospodarowanie związane np. z retencjonowaniem wód opadowych (np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne) w ramach miejskiej polityki przeciwpowodziowej lub rekreacyjną zielenią przydomową zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Opisany w piśmie szpaler drzew znajduje się poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a więc w jego miejscu nie może powstać nowa zabudowa. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego projektu planu znajdują się duże obszary miejskiej zieleni tak o charakterze urządzonej, jak i naturalnym (Park Jelitkowski, Park Reagana), które zapewniają bezpieczeństwo bytowania różnym zwierzętom, w tym ptactwu.

1.2 Wniosek o zwiększenie wskaźnika parkingowego do wartości 1/1.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo, nie wymaga wprowadzenia zmian do projektu planu**

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie wskaźnika parkingowego dla funkcji mieszkaniowej.

Polityka miasta określona w dokumentach strategicznych konsekwentnie kładzie nacisk na zwiększenie udziału podróży transportem zbiorowym. Dobrze rozwinięty system transportu zbiorowego ułatwia podjęcie działań, które przyczynią się do zwiększenia udziału zrównoważonych form mobilności w podróżach.

Teren położony w granicach planu jest bardzo dobrze obsłużony komunikacją zbiorową – znajduje się w dogodnej odległości dojścia do przystanków autobusowych oraz przystanku tramwajowego w rejonie pętli Jelitkowo. Wysokie wartości kulturowe obszaru ujętego we wpisie do rejestru zabytków stanowią przesłankę, aby w jak największym stopniu dążyć do podnoszenia jakości przestrzeni publicznej. Dodatkowo teren objęty granicami opracowania znajduje się w obszarze o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody, na którym występuje wysoki poziom wód gruntowych. Te szczególne uwarunkowania środowiskowe powodują ograniczenia w możliwości realizacji kondygnacji podziemnych np. w celu lokalizacji miejsc do parkowania.

Mając na uwadze wyżej wymienione uwarunkowania transportowe, historyczne oraz środowiskowe, w projekcie planu zastosowano wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania nowych inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów jak w strefie ograniczonego parkowania. W strefie tej ogranicza się liczbę miejsc do parkowania realizowanych na potrzeby funkcji usługowych, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej (zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej) ustala się wskaźniki minimalne.

Ograniczenie dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych realizowanych na potrzeby funkcji usługowych ma na celu kształtowanie zachowań transportowych ich użytkowników, poprzez nakłonienie do wyboru innego środka transportu niż prywatny samochód osobowy. To pośrednio przyczynia się do zmniejszenia ruchu, a tym samym poprawy wydolności układu uliczno-drogowego, jak również poprawy jakości przestrzeni publicznej oraz podniesienia jakości życia mieszkańców.

Należy zauważyć, że w § 5 projektu planu dla zabudowy mieszkaniowej (zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej) przyjęto wskaźniki wynoszące minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie. Zgodnie z tym wskaźnikiem inwestor może zrealizować większą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej objętej inwestycją niż wartość minimalna określona w projekcie planu. Zgodnie z polityką parkingową miasta każdy z właścicieli terenów już zagospodarowanych i tych które podlegać będą dopiero zagospodarowaniu, ma obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych obecnych/przyszłych użytkowników na swojej działce.

2. 1 osoba fizyczna, pismo z dnia 14.10.2024 r.

Wniosek o wyłączenie możliwości zabudowy na działkach nr 267, 197/7, 198/5, 199/6, 199/5 obr. 008 na rzecz wprowadzenia na nich funkcji związanych z promocją sztuki i rzemiosła: np. organizacja plenerów, koncertów, jarmarków, wystaw czasowych oraz funkcji rekreacyjnej polegającej na możliwości odpoczynku w enklawie zieleni (dopuszczenie np. ogródków kawiarnianych).

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

Uzasadnienie:

W karcie terenu 04-M/U31 (obejmującej działki nr 197/7, 198/5, 199/6) w zapisach dotyczących przeznaczenia terenu (ust. 3) ustalono teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej m.in. usługi rekreacji, gastronomii, kultury, oświaty czy działalności artystycznej i/lub rzemieślniczej, w których zawierają się funkcje wskazane w złożonej uwadze. Natomiast dla dz. nr 267 (część terenu 12-KS),

w ramach funkcjonowania istniejącego parkingu, w ust. 13 dopuszczono obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty itp. na czas organizacji i trwania tych imprez, przy jednoczesnym wykluczeniu obiektów negatywnie wpływających na wartości kulturowe obszaru wpisanego do rejestru. Należy zaznaczyć, że w obu terenach (04-M/U31, 12-KS) zarówno zakres wprowadzanych funkcji (docelowo lub tymczasowo), jak i ich forma, zależą będzie od zamierzeń inwestycyjnych właściciela terenu. Natomiast dopuszczenie wskazanego w złożonej uwadze zagospodarowania na działce nr 199/5, będącej częścią ul. Bałtyckiej (ciąg pieszo-jezdny 15-KX), mogłoby znacząco wpłynąć na ograniczenie obsługi transportowej tego obszaru oraz na bezpieczeństwo ruchu zarówno pieszego, jak i jeźdźnego na tej ulicy.

Na etapie uzgadniania projektu planu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków szczegółowo określił zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy tak, aby nowe obiekty nie oddziaływały negatywnie na istniejące zabytki, objęte ochroną wraz z ich otoczeniem (w ramach poszanowania struktury historycznej wsi rybackiej wraz z ekspozycją dawnych chat rybackich). W związku z tym w terenie 04-M/U31 dopuszczono, w obszarze wyznaczonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, jedynie 2 obiekty o powierzchni rzutu maksymalnie 270 m² każdy, które od strony ul. Bałtyckiej będą odsunięte na odległość minimum ok. 18 m od zabytkowych budynków. Na pozostałych działkach wskazanych w piśmie, zabudowa trwale związana z gruntem nie jest dopuszczona, w tym na terenie parkingu (12-KS).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/157/24
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 listopada 2024 r.

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. **Karta terenu nr 14-KX**, teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – ulica Bałtycka – projektowany ciąg pieszo-jezdny wraz z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 225 m.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

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

wraz z urządzeniami sieciowymi.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/157/24

Rady Miasta Gdańska

z dnia 28 listopada 2024 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę