

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa
Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz.1777, poz.1830, poz. 1890) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 roku poz. 446) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II (o numerze ewidencyjnym 0250) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar kwartału o powierzchni 3,6 ha, ograniczonego ulicami Spacerowa, Stary Rynek Oliwski i Cystersów wraz z przylegającym do niego odcinkiem ul. Opackiej.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane 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 wielopiętrowych, jak parkingi lub magazyny wielopiętrowe 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) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** - stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;
- 7) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
 - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 8) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
 - a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekł naturalne, kanały , rowy i drenaże;

- 11) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **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.:
- wolnostojąca
 - bliźniacza
 - szeregowa i łańcuchowa
 - grupowa (dywanowa, tarasowa)
 - pierzejowa
 - pierzejowa ciągła
 - zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 14) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
- a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpityowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 15) **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 odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 16) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 17) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane,

reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaçy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;

- 18) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 19) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 20) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- a. brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- b. mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
- c. dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,

- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zawierająca zabudowę mieszkaniową wyłącznie intensywną MW24 oraz zabudowę usługową U33).

W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Zieleń i wody:

ZP62 zieleń urządzona - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,
- b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

6. Komunikacja:

KD82 ulice zbiorcze;

7. Infrastruktura techniczna:

D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zieleń urządzoną, o której mowa w ust. 5.

§ 4.

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydziełów geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.
2. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Południowa część obszaru planu, jak na rysunku planu, położona jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.
5. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.
6. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

§ 5.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej 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	1 ± 10% z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	Min. 1	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	Max 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	Max 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	MAX 1	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	Max 1	min. 0,1
8a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MAX 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	Max 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Max 20	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Max 3	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 3	min. 1

13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	Max 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1
15.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Max 12	min. 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Max 3	MIN. 2
17.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 5	min. 4
18.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	Max 15	min. 2
19.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	Max 20	
20.	Muzea na wolnym powietrzu – skanseny	10 000 m ² pow. terenu	ustala się indywidualnie w karcie terenu	min. 12
21.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,5 lub MAX 4	min. 4 lub min. 6
22.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	Max 3	Min. 3
23.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
24.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	Max 3	min. 1
25.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Max 4	min. 2
26.	Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MAX 6	min. 1

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

3. Ustala się, następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam;
- 2) szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną.

2. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;
- 3) zakaz przysłonięcia szyldami powierzchni otworów okiennych;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem pkt 7. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m².

§ 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki

Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako obszaru w całości wpisanego do rejestru zabytków (Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 9 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 009.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 – M/U32

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 001

2. Powierzchnia terenu: 0,46 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną, o której mowa w §3 ust. 1 oraz usługi, o których mowa w §3 ust. 3 bez ustalenia proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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

istniejąca trafostacja.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca, kreująca południową pierzeję ulicy Cystersów, jak na rysunku planu,

- b) obowiązująca, kreująca dziedziniec wewnątrz planowanej zabudowy, przebiegająca wzdłuż północnej, zachodniej i południowej pierzei planowanego dziedzińca, jak na rysunku planu,
- c) maksymalna nieprzekraczalna, kreująca wschodnią pierzeję planowanego dziedzińca, jak na rysunku planu,
- d) maksymalna nieprzekraczalna, ograniczająca szerokość traktu planowanej zabudowy wokół dziedzińca i wzdłuż ulicy Cystersów, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się,
maksymalna: 60%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla działki nr 263/2 obręb 6 - 0%,
b) dla pozostałych działek - 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,
maksymalna: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a”, wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, na części działek:
- nr 262/2 obręb 6 - 8,0 m,
 - nr 263/2 obręb 6 - 9,0 m,
 - nr 266 obręb 6 - 9,5 m,
 - nr 267 obręb 6 - 9,5 m,
- b) dla zadaszania dziedzińca: maksymalna: 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. e,
- c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b”:
14,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem lit. d i pkt 6 lit. b,
- d) do okapu po zewnętrznym obrysie budynku od strony terenu 005-ZP62 : 8,0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynków dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a”:
- nr 262/2 obręb 6 - 41,3 m n. p. m.,
 - nr 263/2 obręb 6 - 41,0 m n. p. m.,
 - nr 266 obręb 6 - 40,7 m n. p. m.,
 - nr 267 obręb 6 - 40,7 m n. p. m.,

b) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynków dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b”: 45,0 m n. p. m.,

c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne,

d) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy o parametry związane z zadaniem dziedzica, o którym mowa w pkt 9 lit. d;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu:

a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,

b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,

c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,

d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym,

e) dopuszcza się dach płaski nad dziedzińcem, o którym mowa w pkt 9 lit. d;

9) inne:

a) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „a” sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:

- dopuszczenie maksymalnej szerokości elewacji budynku na obowiązującej linii zabudowy od ul. Cystersów, jak na rysunku planu, dla działki:

- nr 262/2 obręb 6 - 18,7 m,

- nr 263/2 obręb 6 - 20,5 m,

- nr 266 obręb 6 - 16,0 m,

- nr 267 obręb 6 - 11,5 m,

- rozczłonkowanie brył budynków,

- zróżnicowanie wystroju elewacji,

- wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. d,

c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „b” sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy folwarcznej, w tym poprzez:

- rozczłonkowanie brył budynków okalających dziedziniec,

- wprowadzenie materiału wykończeniowego elewacji: cegły, tynku i drewna,

- pokrycie dachu: dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym, papą lub blachą z wyłączeniem blachodachówki i blach trapezowych,
- d) dopuszcza się zadaszenie dziedzińca wewnątrz kwartału zabudowy, z zastrzeżeniem lit. e i lit. f,
- e) zadaszenie dziedzińca, o którym mowa w lit. d nie może wystawać powyżej najniższego kosza przyległego dachu,
- f) materiał zadaszenia, o którym mowa w lit. d, wyłącznie przezierny, zapewniający dostęp światła dziennego do wnętrza dziedzińca.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 4600,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulic Opackiej 009-KD82 poprzez jeden zjazd, od ul. Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 9 i 11,
 - b) ochrona i zachowanie terenów zielonych (przedogródków) zlokalizowanych historycznie przed elewacjami frontowymi obiektów o wartościach kulturowych,
 - c) lokalizacja nowoprojektowanej zabudowy w nawiązaniu do historycznej lokalizacji zabudowy folwarku - realizacja nowej zabudowy wokół niezabudowanego dziedzińca o parametrach zbliżonych do parametrów dawnego dziedzińca folwarku,

d) nawierzchnie dróg i dziedzińców wewnętrznych z kostki brukowej kamiennej;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych, jak na rysunku planu: przy ul. Cystersów nr 1, 2, 3 i 4 – ochronie podlegają:

a) bryły budynków:

- zachowanie historycznych brył budynków i rodzaju pokrycia dachów,
- zakaz realizacji lukarn za wyjątkiem rekonstrukcji potwierdzonych wynikami badań historycznych,
- zakaz montażu okien połaciowych eksponowanych z przestrzeni publicznych,
- zakaz rozbudowy budynków o werandy, ganki lub okapy (daszki) naddrzwiowe (nadokienne) za wyjątkiem rekonstrukcji ww. elementów potwierdzonych wynikami badań historycznych,
- w przypadku zniszczenia lub rozbiórki części lub całości obiektu obowiązuje sporządzenie dokumentacji obiektu,

b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku,
- zakaz realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
- zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału detali architektonicznych,

c) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału stolarki okiennej i drzwiowej, stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie drzewostanu;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Opackiej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- b) rewaloryzacja i modernizacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo-usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10,
 - c) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
 - d) nasadzenia drzew i krzewów,
 - e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
 - b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w usługi,
 - d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa warunków parkingowych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

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

- 1) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do ucytelnienia w zagospodarowaniu;
- 2) zaleca się lokalizację usług w parterze zabudowy na styku z terenem zieleni urządzonej 005-ZP62;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 – M/U32

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250**

1. Numer terenu: 002

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną, o których mowa w §3 ust. 1 oraz usługi, o których mowa w §3 ust. 3 bez ustalenia proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 2) istniejąca zabudowa garażowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 44,00 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące, w typie zabudowy istniejącej;

8) kształt dachu:

- a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
- b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
- c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
- d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;

9) inne:

- a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 4200,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) historyczne podziały na działki: do zachowania,

- b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu w przypadku realizacji rozbudowy jako rekonstrukcji nieistniejących, historycznych elementów kubaturowych, popartej wynikami badań historycznych,
- c) ochrona i zachowanie terenów zielonych (przedogródków) zlokalizowanych historycznie przed elewacjami frontowymi obiektów o wartościach kulturowych,
- d) nawierzchnie dróg i dziedzińców wewnętrznych z kostki brukowej kamiennej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych jak na rysunku planu: przy ul. Cystersów nr 6, 7 i 10 – ochronie podlegają:
- a) bryły budynków:
- zachowanie historycznych brył budynków i rodzaju pokrycia dachów,
 - zakaz realizacji lukarn za wyjątkiem rekonstrukcji potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - zakaz montażu okien połaciowych eksponowanych z przestrzeni publicznych,
 - zakaz rozbudowy budynków o werandy, ganki lub okapy (daszki) naddrzwiowe (nadokienne) za wyjątkiem rekonstrukcji ww. elementów potwierdzonych wynikami badań historycznych,
- b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:
- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego: tynku (Cystersów 6, za wyjątkiem części elewacji frontowej, Cystersów 10), cegły (Cystersów 6, część elewacji frontowej, Cystersów 7),
 - zakaz realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
 - zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału detalu architektonicznego - Cystersów 10,
 - zachowanie istniejącego historycznego detalu architektonicznego - Cystersów 6, 7,
 - zachowanie istniejących historycznych werand – Cystersów 6,
- c) stolarka okienna i drzwiowa:
- zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału stolarki okiennej i drzwiowej, stolarki okiennej i drzwiowej,
 - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej,
- d) dopuszcza się odtworzenie historycznych werand w budynku przy ul. Cystersów nr 10.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) rewaloryzacja oraz modernizacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych na cele mieszkaniowo-usługowe, z zastrzeżeniem ust. 10,
- c) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
- d) nasadzenia drzew i krzewów,
- e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
- c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w usługi,
- d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa warunków parkingowych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
- e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
- f) poprawa parametrów technicznych i funkcjonalnych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 7, 9 i 11.

15. Stawka procentowa: 30% .

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu – do ucytelnienia w zagospodarowaniu.

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

- 1) zaleca się odtworzenie budynku w pierzei ul. Cystersów pomiędzy budynkami nr 7 i nr 10;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – M/U32

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 003

2. Powierzchnia terenu: 0,61 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U32 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę mieszkaniową intensywną, o której mowa w §3 ust. 2 oraz usługi, o których mowa w §3 ust. 3 bez ustalenia proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) wlot ciągu pieszo – jeźdnego stanowiącego dojazd do terenu usługowego (004-U33) od ul. Cystersów, jak na rysunku planu;
- 5) ciąg pieszy łączący ul. Cystersów (poza granicami planu) z terenem zieleni urządzonej (005-ZP62) oraz ciągami pieszymi, o których mowa w § 13 ust. 6 pkt. 8, 9 i 10, jak na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 7) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami:
- „a”: 35%,
 - „b”: zakaz zabudowy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami:
- „a”: 50%,
 - „b”: 0%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami
- „a” : 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
 - „b”: zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 1 lit. b;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 44,00 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
- a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
 - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
- 9) inne:
- a) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - b) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań. Do w/w powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej mieszkań w kondygnacji parteru wyposażonych w ogrody przydomowe o minimalnej głębokości 4 m,
 - c) sposób kształtowania zabudowy powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oliwskiej, w tym poprzez:
 - ograniczenie rzutu pojedynczego budynku do 400 m²,
 - rozczłonkowanie brył budynków,

- różnicowanie wystroju elewacji,
- wprowadzenie charakterystycznych elementów np. werandy, lukarny, loggie.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 6100,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 6 oraz w ust. 12 i 16;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy wlotu ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4 i ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 5:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1;

- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i ust. 16 pkt 2;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

1) planowane działania:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- b) budowa ciągu pieszo-jezdnego wraz z mostkiem nad Potokiem Oliwskim,
- c) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
- d) nasadzenia drzew i krzewów,
- e) budowa nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) poprawa dostępności komunikacyjnej do terenu,
- c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w usługi,
- d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa nasycenia terenu zielenią;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: ujęte zostały w ust. 7,9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowo-zachodnia część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) należy zapewnić dojazd do terenu usługowego 004-U33 od ul. Cystersów do ustalonego wlotu ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenów 007-D i 008-D.

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

- 1) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 5, jak na rysunku planu, jako dojazdu o szer. 3,0 m dla celów eksploatacyjnych do obsługi Potoku Oliwskiego 008-D;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) zaleca się zachowanie otwartego koryta Potoku Oliwskiego.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – U33

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 004

2. Powierzchnia terenu: 0,68 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 – teren zabudowy usługowej zawierający usługi, o których mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) garaże za wyjątkiem podziemnych.

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

- 1) młyn przy ul. Spacerowej 18;
- 2) budynki mieszkalne przy:
 - a) ul. Spacerowej nr 17,
 - b) ul. Stary Rynek Oliwski nr 13, 14 i 14A;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 4) istniejąca zabudowa garażowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) wlot ciągu pieszego – jezdni stanowiącego dojazd do terenu od ul. Cystersów poprzez teren mieszkaniowo - usługowy 003-M/U32, jak na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, o maksymalnej wysokości 1,2 m, z zastrzeżeniem pkt 3.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15,0 m w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 48,00 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - b) dla wiatrołapów, ganków i werand: dowolny,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
 - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
- 9) inne: minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: minimalna: dowolna, maksymalna: 6800,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ul. Spacerowej (poza granicami planu) poprzez dwa zjazdy, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 17, od ulicy Cystersów (poza granicami planu), poprzez teren mieszkaniowo-usługowy 003-M/U32 i wlot ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 6 oraz w ust. 16;
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu w przypadku realizacji rozbudowy jako rekonstrukcji nieistniejących, historycznych elementów kubaturowych, popartej wynikami badań historycznych,
 - c) nawierzchnie dróg i dziedzińców wewnętrznych z kostki brukowej kamiennej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych jak na rysunku planu: przy ul. Spacerowej 17, przy ul. Stary Rynek Oliwski 13, 14 oraz trafostacja na działce nr 280/9 obręb 6 (określonej geodezyjnie zgodnie ze stanem na dzień 25.10.2015 r.), ochronie podlegają:
 - a) bryły budynków:
 - zachowanie historycznych brył budynków i rodzaju pokrycia dachów (dotyczy trafostacji)
 - zakaz realizacji lukarni za wyjątkiem rekonstrukcji potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - zakaz montażu okien połaciowych eksponowanych z przestrzeni publicznych,
 - zakaz rozbudowy budynków od strony podwórza o werandy, ganki lub okapy (daszki) naddrzwiowe (nadokienne) za wyjątkiem rekonstrukcji ww. elementów potwierdzonych wynikami badań historycznych,
 - b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:
 - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku;
 - zakaz realizacji zewnętrznej termomodernizacji,
 - zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału detalu architektonicznego,
 - c) stolarka okienna i drzwiowa:
 - zachowanie historycznej formy i rodzaju materiału stolarki okiennej i drzwiowej,
 - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) odcinek Potoku Oliwskiego stanowi ciąg łączący Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i ust. 16 pkt 2;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) realizacja nowego zainwestowania usługowego,
 - b) wprowadzenia małej architektury i oświetlenia,
 - c) modernizacja i rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych, z zastrzeżeniem ust. 10,
 - d) nasadzenia drzew i krzewów,
 - e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu ,
 - b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
 - c) uzyskanie nowego zainwestowania oraz wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi,
 - d) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - e) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - f) wyeksponowanie ciągu widokowego w kierunku Katedry Oliwskiej oraz zespołu pocysterskiego;
 - g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zespół Młyna IX wpisany do rejestru zabytków, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się dla celów technicznych funkcjonowanie zjazdu na działkach nr 280/12 i 278 obręb 006;
- 2) należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenu 007-D.
- 3) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - do ucytelnienia w zagospodarowaniu.

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

- 1) istniejący Potok Oliwski – zaleca się zachowanie otwartego koryta potoku;
- 2) zaleca się zapewnienie dostępu technologicznego w postaci pasa o szerokości 3,0 m wzdłuż Potoku Oliwskiego 007-D;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – ZP62

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250**

1. Numer terenu: 005

2. Powierzchnia terenu: 0,59 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren zieleni urządzonej - miejska zieleń urządzona dostępna dla publiczności.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3.

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

nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) oś widokowa na Katedrę Oliwską, jak na rysunku planu, do uczycielnienia w zagospodarowaniu;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Katedrę Oliwską;
- 6) dwa stawy do rekonstrukcji częściowej w możliwym zakresie;
- 7) grobla między stawami do rekonstrukcji;
- 8) ciąg pieszy łączący skrzyżowanie ulic Spacerowej i Opackiej z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 16 ust. 6 pkt 3;
- 9) ciągi piesze łączące ulicę Opacką 009-KD82 z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt8;
- 10) ciąg pieszy łączący teren mieszkaniowo – usługowy 003-M/U32 z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 8, jak na rysunku planu;
- 11) nakaz realizacji ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 8 wzdłuż osi grobli, o której mowa w pkt 7.
- 12) zakaz grodzienia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % terenu;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 7) kształt dachu: nie dotyczy;
- 8) inne gabaryty obiektów: dowolne, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Opackiej 009-KD82 poprzez jeden zjazd;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

- b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2-12 oraz w ust. 12 i 16,
 - b) częściowe odtworzenie historycznych stawów z groblą, jak na rysunku planu,
 - c) lokalizację stawów i grobli należy dostosować do wyników badań historycznych, z zastrzeżeniem ust.6 pkt 6 i 7 oraz ust.10 pkt 2 lit b,
 - d) zachowanie wglądu z ul. Opackiej i Spacerowej na Katedrę Oliwską poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni i małej architektury;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) realizacja ciągów pieszych z nawierzchni przepuszczalnej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 3, 4 i 5;
- 5) zieleni: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 3, 4 i 5;
- 6) inne: wzdłuż grobli do rekonstrukcji, o której mowa w ust.6 pkt 7, przebiega ciąg pieszy, o którym mowa w ust. 6 pkt8.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

1) planowane działania:

- a) rekonstrukcja historycznych stawów wraz z groblą,
- b) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego - wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
- c) nasadzenia drzew i krzewów,
- d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- e) aranżacja i uczytelnienie osi widokowej na Katedrę Oliwską oraz zespołu pocysterskiego;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
- c) wyeksponowanie ciągu widokowego w kierunku Katedry Oliwskiej oraz zespołu pocysterskiego,
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 9 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachodnia część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 8, jak na rysunku planu;
- 2) zalecana lokalizacja ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 9, jak na rysunku planu;
- 3) zalecana lokalizacja stawów do rekonstrukcji, o których mowa w ust. 6 pkt 6 i ust. 14 pkt 1, jak na rysunku planu;

- 4) zalecana lokalizacja grobli pomiędzy stawami, o której mowa w ust.6 pkt 7, jak na rysunku planu;
- 5) zaleca się zapewnienie dostępu technologicznego w postaci pasa o szerokości 3,0 wzdłuż Potoku Oliwskiego 008-D.

§ 14.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – ZP62

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 006

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 - teren zieleni urządzonej - miejska zielen urządzona dostępna dla publiczności.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego;
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 9, 10 i 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 4) oś widokowa na Katedrę Oliwską, jak na rysunku planu, do ucztyelnienia w zagospodarowaniu;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską;
- 6) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w § 16 ust. 6 pkt 3 z wlotem ciągu, o którym mowa w pkt 6;
- 7) wlot ciągu pieszego na osi widokowej, jak na rysunku planu;
- 8) zakaz grodzenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % terenu;

- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 7) kształt dachu: nie dotyczy;
- 8) inne gabaryty obiektów: dowolne z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cystersów (poza granicami planu);
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 6 oraz w ust. 11, 12, 16 pkt1,
 - b) zachowanie wglądu z ul. Opackiej i Spacerowej na Katedrę Oliwską przez odpowiednie kształtowanie zieleni;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;

2) realizacja ciągów pieszych z nawierzchni przepuszczalnej.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4 i 5;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4, 5 i 7;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3, 4, 5 i 7;
- 5) zieleni: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 4 i 5.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego - wprowadzenia małej architektury i oświetlenia,
 - b) nasadzenia drzew i krzewów,
 - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
 - d) aranżacja i uczyelnienie osi widokowej na Katedrę Oliwską oraz zespołu pocysterskiego;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania teren ,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa nasycenia terenu zielenią,
 - c) wyeksponowanie ciągu widokowego w kierunku Katedry Oliwskiej oraz zespołu pocysterskiego,
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 9 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

należy zapewnić dostępność drogową do obsługi terenu 008-D.

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust.6 pkt 6, jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się wykorzystanie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt. 6 jako dojazdu o szer. 3,0 m dla celów eksploatacyjnych do obsługi Potoku Oliwskiego 008-D;
- 3) historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 – D

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250

1. Numer terenu: 007

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – Potok Oliwski.

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. 7, 9, 10, 11 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzenia.

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Cystersów poprzez teren mieszkaniowo-usługowy 003-M/U32 i teren usługowy 004-U33;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

- 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 oraz w ust. 11 i 12,
 - b) teren w bezpośrednim sąsiedztwie Młyna IX, należy kontynuować zasady kształtowania historycznie wykształconej struktury przestrzennej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zachowanie otwartego koryta potoku (dopuszczalna regulacja przekrojów poprzecznych i umocnienie brzegów materiałami naturalnymi) z dopuszczeniem mostków i kładek na ciągach komunikacyjnych;
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu (z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy);
- 5) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wynikających z regulacji brzegów.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: obowiązkowa;
- 6) inne: obszar Potoku Oliwskiego integralnie związany z obszarem Młyna IX, wpisanego do rejestru zabytków (znajdującego się na terenie 004-U33), jak na rysunku planu.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) uporządkowanie terenu wraz z korytem potoku,
- b) ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącej zieleni;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu,
- b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
- c) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych;

3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępie 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

nie dotyczy.

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

nie ustala się.

§ 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008 – D

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250**

1. Numer terenu: 008

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – Potok Oliwski.

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. 7,9, 10, 11 i 12;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt1;
- 3) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w § 13 ust. 6 pkt 8 z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 14 ust.6 pkt 5;
- 4) oś widokowa na katedrę Oliwską, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 5) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z terenu na Katedrę Oliwską;
- 6) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 7) zakaz grodzenia.

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Cystersów (poza granicami planu), poprzez teren mieszkaniowo-usługowy 003-M/U32 i teren zieleni urządzonej 006-ZP62;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 oraz w ust. 11 i 12,

- b) dopuszcza się lokalizację kładek pieszych nad Potokiem Oliwskim,
- c) zachowanie wglądu z ul. Opackiej i Spacerowej na Katedrę Oliwską przez odpowiednie kształtowanie zieleni;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zachowanie otwartego koryta potoku (dopuszczalna regulacja przekrojów poprzecznych i umocnienie brzegów materiałami naturalnymi);
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu (z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy);
- 5) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wynikających z regulacji brzegów.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: obowiązkowa.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) uporządkowanie terenu wraz z korytem potoku,
 - b) ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącej zieleni;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
 - c) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 6, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowa część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

nie dotyczy.

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

historyczne podziały parcelacyjne, oznaczone na rysunku planu - zalecane do ucytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 17.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009 – KD82

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA REJON KATEDRY OLIWSKIEJ II W MIEŚCIE GDAŃSKU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0250**

1. Numer terenu: 009

2. Powierzchnia terenu: 0,50 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 – teren ulicy zbiorczej – odcinek ulicy Opackiej z zastrzeż. ust. 13.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 49,0 m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Spacerową (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Czyżewskiego (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej archeologicznej - wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust.10, ust 12 pkt 1 i ust. 13 pkt 2;

- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: kamienne krawężniki - do zachowania.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: na zasadach ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) renowacja i modernizacja przestrzeni ulicy,
- b) wbudowanie elementów zagospodarowania terenu, małej architektury,
- c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku i funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) poprawa stanu technicznego oraz parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
- c) uporządkowanie przestrzeni publicznych,
- d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry ulicy zostały ujęte w ust. 4 .

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.13 pkt 2;
- 2) nośniki reklamowe: zasady lokalizowania nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem litery b) i ust.13 pkt 2,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.12 pkt 1;
- 6) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.13 pkt 2.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. 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 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) południowo-zachodnia część terenu, określona na rysunku planu, położona w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację ulicy w klasie drogi lokalnej o przekroju jedna jezdnia po dwa pasy ruchu z chodnikiem i trasą rowerową w ramach wyposażenia minimalnego;
- 2) korytarz widokowy, jak na rysunku planu - zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Katedrę Oliwską.

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

nie ustala się.

§ 18.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II 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);

§ 19.

Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0231), Uchwała nr VI/66/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 18.01.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 100 z dn. 23.05.2007 r., poz. 1577);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0219), Uchwała nr L/1718/2006 z dnia 27.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 z dn. 07.09.2006 r., poz. 1968);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0215), Uchwała nr XVI/475/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04.12.2003r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 159 z dn. 12.12.2003 r., poz. 3164).

§ 20.

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

*Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska
Bogdan Oleszek*

UZASADNIENIE

Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku.

[nr planu 0250]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XXIX/584/12 z dnia 30 sierpnia 2012 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0250].

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni 3,6 ha położony jest w Oliwie Górnej w bezpośrednim sąsiedztwie Katedry Oliwskiej. Teren ten ograniczony jest działkami zachodniej pierzei ul. Opackiej, od wschodu ul. Cystersów a od południa ul. Spacerową i ul. Stary Rynek Oliwski.

3. Cel sporządzenia planu

Celem opracowania jest umożliwienie rewitalizacji obszaru z poszanowaniem wartości przyrodniczych, historycznych i krajobrazowych zespołu pocysterskiego. Głównym celem jest utworzenie wglądu na fasadę Katedry poprzez realizację przestrzeni publicznej, nawiązującej do historycznego zagospodarowania przedmiotowego terenu. Obecne substandardowe zagospodarowanie kwartału ulic Opackiej, Cystersów i Spacerowej stanowi smutne i szare przedpole Katedry. Wpływa ono negatywnie na ogólny wizerunek cennej perły architektury sakralnej, jakim jest zespół pocysterski.

Jedną z dróg do osiągnięcia powyższego celu jest ustalenie w projekcie planu nowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotychczas niezagospodarowanego oraz dostosowanie ustaleń planistycznych do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Do sporządzania planu przystąpiono na skutek uwzględnienia wniosków o umożliwienie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. To poprzez realizację domów mieszkalnych oraz powiązanych z nimi przestrzeni publicznych i zieleni realna stanie się poprawa wizerunku terenów na osi pomiędzy Katedrą Oliwską a terenami rekreacyjnymi u zbiegu ulic Spacerowej z Opacką.

Obecnie obowiązujące na terenie planu dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania nie przyniosły efektów inwestycyjnych.

4. Plan obowiązujący

Na obszarze planu obowiązują we fragmentach:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0231), Uchwała nr VI/66/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 18.01.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 100 z dn. 23.05.2007 r., poz. 1577) – na terenie projektu planu ustala on: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ul. Cystersów, teren zabudowy usługowej wzdłuż ul. Spacerowej i Stary Rynek Oliwski, w południowej pierzei ul. Opackiej: parking ogólnodostępny i drogę dojazdową oraz wewnątrz kwartału ww. ulic: zieleni dostępną z korytem Potoku Oliwskiego. Znaczna większość istniejących budynków ma wartość kulturową, co ma odzwierciedlenie w ustaleniach planu;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0219), Uchwała nr

L/1718/2006 z dnia 27.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 94 z dn. 07.09.2006 r., poz. 1968) na terenie planu ustala on funkcję ulicy lokalnej L - w projekcie planu zmianie ulegnie ustalenie parametru drogi na funkcję ulicy zbiorczej – ulicy Opackiej, dla której (w przylegających do siebie fragmentach) obowiązują obecnie dwa plany z innymi zapisami dla każdego z tych fragmentów. Zmiana ta przeprowadzona będzie w celu ujednoczenia zapisów dotyczących tej ulicy;

- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum w mieście Gdańsku (o nr ewid. 0215), Uchwała nr XVI/475/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04.12.2003r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 159 z dn. 12.12.2003 r., poz. 3164) – na terenie planu ustala on funkcję ulicy zbiorczej Z1/2 - w projekcie planu zmianie ulegnie ustalenie funkcjonalne drogi zbiorczej ul. Stary Rynek Oliwski we fragmencie o pow. 3,0 m² na funkcję usługową U33.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i struktura władania

Wzdłuż pierzei ulic Cystersów, Stary Rynek Oliwski i Spacerowej teren jest dość intensywnie zainwestowany - w dużej mierze budynkami o wartościach kulturowych. Przy ul. Spacerowej znajduje się zespół historycznego Młyna IX, wpisany do rejestru zabytków. Na terenie dominuje funkcja mieszkaniowa. Usługi zlokalizowane są w południowej części planu.

Teren w całości mieści się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków. Stanowi on fragment układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego (decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976r.). Przez obszar planu przepływa Potok Oliwski.

Znaczna część terenu jest niezagospodarowana i tworzy bolesny kontrast z zagospodarowaniem najbliższego otoczenia Katedry Oliwskiej.

Obszar planu pod względem infrastruktury technicznej jest zainwestowany. Zapatrzone jest w sieć gazową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, wodociągową, kanalizacyjną oraz deszczową. Brak jest dostępu do sieci ciepłowniczej. Sieć uzbrojenia zasilającego teren znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy Opackiej oraz w ulicy Cystersów i Spacerowej (bezpośrednio poza planem).

Grunty objęte granicami planu są własnością gminy, Skarbu Państwa oraz osób fizycznych. Środkowa część obszaru planu jest własnością prywatną.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Cały obszar objęty projektem planu położony jest w terenie o dominującej funkcji usługowej w Centralnym Pasmie Usługowym (CPU). Przez obszar projektu planu przebiega koryto Potoku Oliwskiego. Na styku z Potokiem Studium ustala teren zieleni miejskiej.

Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUIKZP miasta Gdańska).

Studium zakłada, iż „podstawową zasadą planistyczną na obszarze tej dzielnicy jest zachowanie jej dotychczasowego charakteru wyróżniającego się zróżnicowaniem

funkcjonalnym i fizjonomicznym (...) Zakładany przyrost usług może zaowocować niewielkim przyrostem liczby miejsc pracy” (SUiKZP m.Gdańska, s. 93 i 94). Przedmiotowy plan miejscowy realizuje powyższe kierunki. Planowane i ustalone w projekcie planu inwestycje są zgodne z SUiKZP zwłaszcza, że przywracają temu miejscu, wpisanemu do rejestru zabytków, jego historyczną rolę.

W związku z powyższymi ustaleniami planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez: zwiększenie szans na zagospodarowanie, dotychczas zdegradowanego, terenu. Projekt planu z jednej strony dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej w południowej części ruderalnego terenu, z drugiej umożliwia realizację, nawiązującej do historycznego zagospodarowania, przestrzeni publicznej. Dużym atutem planowanej przestrzeni jest jej istotny wpływ na ekspozycję fasady Katedry Oliwskiej. Główną oś kompozycyjną tej przestrzeni jest przedłużeniem osi Katedry. Planowana przestrzeń publiczna, zgodnie z ustaleniami projektu planu jako zieleń urządzona, stanowić będzie wgląd na Katedrę oraz atrakcyjną krajobrazowo trasę prowadzącą od skrzyżowania ulic Spacerowej i Opackiej do Katedry. Przestrzeń planowanej zieleni urządzonej wzbogaconą będzie o częściową rekonstrukcję dawnych stawów przyfolwarcznych oraz grobli.

Ponadto wymagania ładu przestrzennego i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ i kompozycję przyszłej zabudowy na terenach inwestycyjnych.

Dla terenu 001-M/U32 nieprzekraczalne linie zabudowy ściśle nawiązują do historycznego zagospodarowania folwarku przyklasztornego, który stanowił kwartał zabudowań z przestronnym dziedzińcem. Linie zabudowy odzwierciedlają dawną kompozycję oraz chronią wgląd na Katedrę od strony zieleni urządzonej.

Dla terenu 003-M/U32 nieprzekraczalne linie zabudowy nawiązują do wytycznych konserwatorskich, w których wskazano wymóg poprowadzenia linii zabudowy w formie schodkowej, tzn. ze zróżnicowaniem tej linii poprzez cofnięcie jej fragmentu względem linii głównej. W projekcie planu linie te spełniają wymóg konserwatorski oraz chronią wgląd na fasadę Katedry Oliwskiej.

Projekt planu ustala na całym obszarze opracowania zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego.

Wymagania ochrony walorów architektonicznych zapewnione są nie tylko poprzez ww. ustalenie ale również poprzez ochronę brył, detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego oraz historycznej stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach o wartościach kulturowych. W przypadku planowanej zabudowy ma ona swym charakterem nawiązywać do architektury Starej Oliwy oraz dawnego folwarku. Ochronę tę zapewniają zapisy dotyczące kształtu i pokrycia dachu, rozczłonkowania brył i ponadto, w przypadku terenu inwestycyjnego 003-M/U32: ograniczenia rzutu pojedynczego budynku do 400 m², zróżnicowania wystroju elewacji i wprowadzenia charakterystycznych elementów takich jak: werandy, lukarny i loggie.

Dodatkowym walorem architektonicznym i funkcjonalnym stać się może kwartał zabudowy, w terenie 001-M/U32, nawiązujący do historycznego zagospodarowania dawnego folwarku wraz z dziedzińcem. Kwartał ten na mapie Starej Oliwy stanowić może ciekawy, nowy element urbanistyczny, ponadto wzbogacony o architektoniczny detal zadaszzonego dziedzińca. Przezierne zadaszzenie dziedzińca zapewni dostęp światła, ochroni przed czynnikami atmosferycznymi oraz umożliwi realizację szerokiego wachlarza sposobów wykorzystania tej dodatkowej przestrzeni na np. wnętrza koncertowe lub wystawiennicze.

Realizacja ustaleń planu może wpłynąć pozytywnie na jakość krajobrazu oraz stanowić nowy, cenny element zagospodarowania przedproża Katedry Oliwskiej. Poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na obszarze tym pojawiają się nowi mieszkańcy oraz nowe usługi; obszar będzie stanowił zagospodarowaną w spójny sposób przestrzeń urbanistyczną w otoczeniu zieleni i wód planowanych stawów.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych(art.1 ust. 2 pkt 3):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan doskonale chroni swoimi ustaleniami środowisko. Projekt planu ustala cztery tereny zielone: dwa zieleni urządzonej o łącznej powierzchni 0,69 ha i dwa Potoku Oliwskiego o łącznej powierzchni 0,24 ha.

W pozostałych terenach funkcjonalnych ustala się maksymalne zachowanie drzewostanu i wymóg realizacji na terenach inwestycyjnych rekreacyjnej zieleni przydomowej

W ramach sporządzania planu miejscowego ustalenia Studium, dotyczące polityki przestrzennej w skali całego miasta, są korygowane w dostosowaniu do szczegółowych uwarunkowań wynikających z dokładniejszej skali opracowania i znajomości dokładnych wytycznych branżowych, w tym konserwatorskich. Projekt planu poszerza zasięg Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. Obejmuje swym zasięgiem nie tylko tereny zielone ale też dwa tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie następującymi oddziaływaniami na środowisko:

- częściowe zachowanie walorów krajobrazowych poprzez ustanowienie: drzew do zachowania oraz określenie wielkości powierzchni biologicznie czynnych dla wszystkich terenów za wyjątkiem terenów Potoku Oliwskiego i terenu drogowego,
- częściową likwidację istniejącej szaty roślinnej z zastąpieniem jej: na terenach 005 i 006 zielenią urządzonej (m.in. w formie trawników, klombów czy nowych nasadzeń drzew) na terenach 001 i 003 rekreacyjną zielenią przydomową,
- miejscowe przekształcenie budowy geologicznej utworów przypowierzchniowych, nieznaczne pogorszenie warunków klimatu akustycznego i aerosanitarne szczególnie w trakcie realizacji poszczególnych obiektów,
- zmniejszenie powierzchni naturalnej retencji wód opadowych oraz zasilania wód gruntowych.

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie oddziaływać na obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, a przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie oraz zawiera rozwiązania minimalizujące prognozowane uciążliwości, w tym uciążliwości akustyczne od istniejących dróg.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej(art.1 ust. 2 pkt 4):

Obszar całego planu położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r. Ponadto zespół Młyna IX wpisany został do rejestru zabytków – decyzja nr 1796 z dnia 31.12.2007 r.

Projekt planu ustala nakaz przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych przed rozpoczęciem wszelkich prac ziemnych.

Ustalenia projektu planu ściśle ustalają zasady kształtowania struktury przestrzennej oraz zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych. Dla budynków o wartościach w terenie 001-M/U32 ustala się ściśle obok wysokości, obowiązującą linię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji budynku na tej linii, zgodną ze stanem obecnym.

W terenie tym poprzez kompozycję linii zabudowy kreuje się możliwość rekonstrukcji historycznego zagospodarowania, nawiązującego do nieistniejącego obecnie folwarku z dziedzińcem. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określają zarys planowanej zabudowy z uwzględnieniem zachowania wglądu na Katedrę. Linie wewnętrzne, obowiązujące kreują dziedziniec.

W terenach mieszkaniowo-usługowych 001-M/U32 i 002-M/U32 i usługowym 004-U33 ochronie podlegają bryły, detale, materiał elewacji, kształt i pokrycie dachów obiektów o wartościach kulturowych. Ponadto w terenach tych ustala się materiał nawierzchni dziedzińców i dróg z kostki brukowej, zachowanie i ochronę terenów zielonych (przedogródków) zlokalizowanych historycznie przed elewacjami frontowymi obiektów o wartościach kulturowych.

W ustaleniach planu istotnym elementem jest obiekt znajdujący się poza granicami planu – Katedra Oliwska. Kompozycja zagospodarowania kwartału ulic Cystersów, Opackiej i Spacerowej podporządkowana jest jak najlepszej ekspozycji fasady świątyni oraz podniesieniu walorów estetycznych najbliższego otoczenia tej perły architektury sakralnej. Projekt planu łączy potrzebę ochrony widoku na Katedrę z zachowaniem historycznej struktury zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz planowaną częściową rekonstrukcją dawnych stawów i grobli. Wzdłuż grobli ustala się przebieg ciągu pieszego, wzmacniającego poprzez tę funkcję kompozycję zagospodarowania terenu zieleni urządzonej. Ponadto projekt planu ustala oś widokową na Katedrę i korytarz widokowy. Elementy te chronione są ustaleniami planu między innymi poprzez zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Katedrę Oliwską oraz uczytelnienie osi w zagospodarowaniu.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5):

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi ustalone są poprzez ustalenia dotyczące wymogu:

- realizacji na terenie inwestycyjnym rekreacyjnej zieleni przydomowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej mieszkań,
- możliwości lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Opackiej,
- modernizacji i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej,
- zalecenia ogrzewania z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

Wymagania ochrony mienia zapewnione są poprzez ustalenie jako zgodnej z projektem planu zabudowy i zagospodarowania terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7 kart terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowego oraz ustalenie jako zgodną z projektem planu istniejących: młyna przy ul. Spacerowej 18, trafostacji i zabudowy garażowej.

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych spełnione są poprzez ustalony odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni(art.1 ust. 2 pkt 6):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%.

Obszar planu został racjonalnie wykorzystany pod wprowadzenie wszelkich funkcji, gwarantujących atrakcyjność ekonomiczną terenów inwestycyjnych oraz wszelkich niezbędnych powiązań z terenami sąsiadującymi.

Ustalenia projektu planu kreują dwa ciekawe tereny inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o parametrach urbanistycznych zapewniających ruch inwestycyjny i tym samym poprawę wizerunku tej części Starej Oliwy.

Ustalenia w terenie 001-M/U32 umożliwiają pojawienie się nowych funkcji kulturalnych i nowej jakości architektonicznej w tym obszarze. Elementem sprzyjającym planowanym inwestycjom jest lokalizacja ich na styku z zielenią urządzoną, oraz w szerszym kontekście – w bezpośrednim sąsiedztwie lasów TPK oraz zespołu pocysterskiego.

Z drugiej strony kompozycja kwartału, z przecinającym go parkiem i korytem Potoku Oliwskiego podnosi walor terenów inwestycyjnych, jako doskonałych lokalizacji do zamieszkania. Szczególnie atrakcyjny jest teren 003-M/U32 ekranowany od obciążeń ruchu kołowego przez zieleń urządzoną od północy i północną pierzeję zabudowy ul. Cystersów od południa.

Ustalenia projektu planu dopuszczają rozbudowy i odbudowy nieistniejących budynków też w terenach 002-M/U32 i 004-U33.

Z chwilą realizacji zabudowy na terenach inwestycyjnych, podniesie się wartość wszystkich nieruchomości w granicach projektu planu.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7):

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie w znacznej części dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną i Skarbu Państwa. Prawo własności na obszarach prywatnych, objętych funkcją zieleni urządzonej uwzględnione jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te, zgodnie z ustawą, podlegają roszczeniom z art. 36 ust. 1 i 2, o których jest mowa w pkt. 16.

W granicach planu grunty Gminy Miasta Gdańska ulegają przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym, głównie poprzez intensyfikację parametrów urbanistycznych, realizując poprzez to działania politykę przestrzenną Miasta.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa(art.1 ust. 2 pkt 8):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Południowa część obszaru planu, jak na rysunku planu, położona jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznej pomiędzy skrzyżowaniem ulic Opackiej i Spacerowej a placem przed Katedrą Oliwską.

Kluczowym atutem projektu planu jest ustalenie w nim atrakcyjnej przestrzeni publicznej o ponadlokalnym znaczeniu. Projektowaną w planie przestrzeń publiczną stanowi, zatopiony w zieleni, ciąg widokowy od skrzyżowania ulic Spacerowej z Opacką na Katedrę Oliwską. Zagospodarowanie zieleni dostępnej przybliży użytkownikom ciągu historię tego miejsca poprzez rekonstrukcję dawnych stawów folwarcznych wraz z groblą.

Powstanie nowego terenu inwestycyjnego (około 4000 m² powierzchni użytkowej) w części środkowej planu znacznie przyczyni się do rewitalizacji tego kwartału oraz uatrakcyjnienia przestrzeni publicznej, jaką będzie zielen dostępna, poprzez zalecaną projektem planu ofertę usług w terenie 001-M/U32 od strony terenu 005-ZP62. Bezpośrednie sąsiedztwo Katedry Oliwskiej oraz zabytków Starej Oliwy zasługuje na funkcjonalno-przestrzennie atrakcyjne, wysokiej jakości sąsiedztwo.

Zielen dostępna wraz z usługami terenów mieszkaniowo-usługowych stanowić będzie dodatkową obsługę odwiedzających to miejsce rzesz turystów.

W szerszej perspektywie zagospodarowanie kwartału ulic Cystersów, Opackiej i Spacerowej doskonale wpisuje się realizowane obecnie z Budżetu Obywatelskiego działania rewitalizacyjne wejść na Pachołek oraz zagospodarowanie otoczenia Stawu Młyńskiego, znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie projektu planu – naprzeciw historycznego zespołu Młyna IX.

Ustalone projektem planu zagospodarowanie kwartału przed katedrą Oliwską wpisuje się w ciąg funkcjonalno-przestrzenny usług edukacyjno-sportowo-rekreacyjnych od Kuźni Wodnej, poprzez kompleks urządzeń wokół Stawu Młyńskiego i Pachołka po Katedrę Oliwską wraz z Parkiem Oliwskim.

Podsumowując: realizacja ustaleń planu sprzyjać będzie pomnożeniu dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym jak i ogólnym – całej wspólnoty samorządowej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności(art.1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Plan zachowuje obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem od strony ulicy Opackiej w północno-zachodniej części planu oraz ulic Spacerowej, Stary Rynek Oliwski i Cystersów znajdujących się poza granicami planu. Wszystkie tereny funkcyjne w projekcie planu mają bezpośredni dostęp do ww. dróg. Projekt planu polepsza obsługę komunikacyjną terenu usługowego 004-M/U33 zapewniając dodatkowy, bezpieczny i wygodny dojazd poprzez teren 003-M/U32 i ustalony wjazd od wschodniej strony. Ustalone projektem planu zjazdy od strony ul. Spacerowej są niezbędne, jednak niewygodne ze względu na duży ruch na ulicy. Istniejący zjazd od południowej strony, na teren Młyna IX, nad Potokiem jest niebezpieczny ze względu na duży spadek i brak widoczności. Dzięki ustalonemu dojazdowi poprzez teren mieszkaniowo-usługowy przejazd ten będzie mógł funkcjonować tylko jako wjazd na teren Młyna z ul. Stary Rynek Oliwski.

Projekt planu ustala bogatą sieć ciągów pieszych, umożliwiających komunikację pieszą poprzez kwartał oraz bezpośredni kontakt z planowaną zielenią urządzoną. Ciągi znajdujące

się w ramionach korytarza widokowego są elementem przestrzeni publicznej – traktu spacerowego prowadzącego od terenów rekreacyjnych przy Stawie Młyńskim w kierunku Katedry i zespołu pocysterskiego wraz z Parkiem Oliwskim.

Ciągi biegnące przez teren 003-M/U32 i 006-ZP62 stanowią ponadto dojazd eksploatacyjny do Potoku Oliwskiego wydzielonego w odrębnej strefie funkcyjnej. Wydzielenie potoku zaproponowano uwzględniając podział ewidencyjny, istniejące zagospodarowanie oraz możliwość jego obsługi technicznej.

W sposobie zaopatrzenia w media i odprowadzenia ścieków plan nie przewiduje zmian. Wymagania w zakresie rozwoju uzbrojenia w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media ustala się z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Wody opadowe z terenu planu mogą zostać odprowadzone kanalizacją deszczową lub zagospodarowane na terenie. Obszar planu oddalony jest od ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. W planie ustala się dwa sposoby zaopatrzenia w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych bądź – w przypadku przyszłej budowy – z sieci ciepłowniczej. Na terenie planu, nie ma ograniczeń w dostępie do przewodowych i bezprzewodowych sieci szerokopasmowych. W granicach opracowania nie planuje się nowych magistralnych przewodów infrastruktury technicznej. Uzbrojenie terenów inwestycyjnych możliwe jest w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę i przystosowanie do potrzeb planowanego zainwestowania.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12):

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania nie wynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Oliwa z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3):

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren prywatny, położony w południowej części opracowania predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny być spójne z istniejącą zabudową na terenie opracowania. Poprzez ustalenia projektu planu będzie mogła dojść do skutku wnioskowana inwestycja w postaci domów mieszkalno-usługowych. Usługi, które mogą powstać w parterach domów

mieszkalnych wzbogacą ofertę funkcjonalną przestrzeni publicznej i znacznie wpłyną na jej intensywniejsze użytkowanie.

Z drugiej zaś strony realizacja zabudowy mieszkaniowej przysporzy tej części Starej Oliwy nowych mieszkańców, a takich Oliwa potrzebuje po zamknięciu sklepów, wystaw muzealnych i Parku – odgłosów kroków ludzi śpieszących do domu, na spacer, szmeru cichych rozmów – odgłosów życia, których potrzebuje każde miasto.

Poprzez intensyfikację parametrów zabudowy w terenie inwestycyjnym w zachodniej części terenu mieszkaniowo-usługowego 001-M/U32 zwiększa się szansę realizacji zabudowy, wprowadzenia nowych funkcji usług kultury i sztuki oraz poprawy wizerunku kwartału i krawędzi planowanej zieleni urządzonej na osi widokowej na Katedrę Oliwską. Zagospodarowanie obu terenów inwestycyjnych wprowadzi ład przestrzenny i dodatkową wartość estetyczną istotnego wglądu i dojścia do Katedry Oliwskiej.

Oprócz umożliwienia realizacji planowanej zabudowy projekt planu uwzględnia interes publiczny poprzez zapewnienie realizacji atrakcyjnej przestrzeni publicznej w formie parku z ciągami pieszymi, częściową rekonstrukcją stawów i grobli. Planowana zieleń urządzona będzie pełniła niebagatelną rolę łącznika funkcjonalno-przestrzennego pomiędzy terenami rekreacyjnymi na styku z lasami TPK a zielenią Parku Oliwskiego. Ta część Oliwy szczyścić się będzie mogła symbiozą zabytków architektury i cennych okazów zieleni, jako istotnym elementem tożsamości i historii tego miejsca.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2):

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów.

Ustalenia projektu planu porządkują sytuację prawną ulicy Opackiej, dla której (w przylegających do siebie fragmentach) obowiązują obecnie dwa plany z innymi zapisami dla każdego z tych fragmentów. W ustaleniach projektu planu dotyczących ulicy zbiorczej – Opackiej ustala się trasę rowerową w ramach wyposażenia minimalnego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3):

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Rowerzyści mają zagwarantowaną trasę rowerową wzdłuż ul. Opackiej oraz poza granicami planu wzdłuż ul. Spacerowej ustalona jest w planie obowiązującym ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa.

Projekt planu uwzględnia potrzeby pieszych poprzez sieć ciągów pieszych, ułatwiających przemierzanie obszaru planu skrótami, z dala od ruchu kołowego i związanych z nim obciążeń.

Planowane ciągi zatopione są w zieleni urządzonej w sąsiedztwie planowanych usług i dodatkowej atrakcji w postaci rekonstrukcji dawnych stawów oraz wzdłuż koryta Potoku Oliwskiego.

Planowane ciągi pełnić będą funkcję komunikacji pieszej oraz miejsca rekreacji na łonie przyrody.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4):

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – Starej Oliwy. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny osiedla, ale także przyczyni się do rewitalizacji obszaru degradującego swym wyglądem najbliższe otoczenie. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie wykończenia fasad planowanych budynków oraz nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie poprawią wizerunek tego obszaru, i tym samym podniosą walor estetyczny tej części Oliwy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.)

Rekompensaty z art. 36 ust. 1 i 2 dotyczą ok. 0,38 ha nieruchomości własności prywatnej oraz kościelnej, w tym ok. 0,14 ha stanowi podtrzymanie obowiązujących ustaleń funkcji publicznych. Położone są one w strefach odcinków zbiorczej ulicy Opackiej (009-KD82, 010-KD82), miejskiej zieleni urządzonej dostępnej dla publiczności (005-ZP62) oraz Potoku Oliwskiego (008-D).

Uregulowania stosunków własnościowych wymaga także ok. 0,34 ha nieruchomości Skarbu Państwa, które zgodnie z obowiązującymi ustaleniami planistycznymi, przeznaczono na odcinek zbiorczej ulicy Opackiej (009-KD82).

Przyjęte ustalenia powodują zarówno wzrost wartości i jak i niewielki spadek wartości nieruchomości tu położonych, których wartości trudne są dziś do określenia, ale powinny one w przyszłości przynajmniej się zrównoważyć. Wprowadzone zmiany funkcjonalne zostały dostosowane do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. W związku z tym nie przewiduje się odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości położonych w granicach planu jak również nieruchomości położonych poza granicami planu (art. 36 ust. 3).

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 3,6 ha w tym ok. 1,3 ha stanowią nieruchomości gminne) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Główne inwestycje związane będą z zagospodarowaniem terenów miejskiej zieleni urządzonej dostępnej dla publiczności (005-ZP62, 006-ZP62) o powierzchni ok. 0,69 ha.

Zwiększenie dochodów gminy wynika z możliwości sprzedaży nieruchomości o powierzchni ok. 0,26 ha przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo – usługową. Nowa inwestycja mieszkaniowo-usługowa może powstać także w pierzei ul. Cystersów pomiędzy budynkami nr 7 i nr 10. W dalszej perspektywie nastąpi wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 9,0 tys. m².

II. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 02.05.2016 r. do 02.06.2016 r.

Dyskusja publiczna dnia 18.05.2016 r.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Dobrosława Jakubowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Aneta Woch

mgr Piotr Kraiński

Grzegorz Karbowski

inż. Grażyna Opalińska

mgr Małgorzata Antoń

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 02.05.2016 DO 02.06.2016