

**UCHWAŁA NR XIX/319/11  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon V  
Młyna II w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237 Nr220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz 124, Nr 75 poz 474, Nr 106 poz 675, Nr 119poz. 804, Nr 130 poz 871,Nr 149 poz.996, Nr155 poz.1043, z 2011r Nr 32 poz.159, Nr 153 poz.901), Art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2010r Nr 130 poz.871) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113)

uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon V Młyna II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0242) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 11,19 ha ograniczony od południa ulicą Piastowską, od północy ulicą Pomorską, od zachodu aleją Grunwaldzką, od wschodu terenami PKP, jak na rysunku planu;

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1)**teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;

2)**mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - 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)**typ zabudowy** - typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

4)**wysokość zabudowy** - wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno - sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;

5)**bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

6)**dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki: połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ , powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

7)**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;

8)**maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

9)**obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

10)**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;

11)**powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

12)**średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy.

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

1. Tereny zabudowy usługowej:

1)U33 **tereny zabudowy usługowej** - komercyjne i publiczne:

- a) z wyłączeniem:
  - rzemiosła produkcyjnego,
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** - zawierające tereny zabudowy usługowej U33 i na co najmniej 70% terenu inwestycji tereny zieleni urządzonej ZP.

2. Tereny zieleni i wód:

1) **ZP tereny zieleni urządzonej**, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje;

2) **ZP62 tereny zieleni urządzonej** - tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne 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;

3) **ZL lasy**.

3. Tereny komunikacji:

1) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**

2) **KD83 tereny ulic głównych, ulic głównych przyspieszonych;**

3) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszych, pieszo - jezdnych, pieszo - rowerowych, rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;**

4) **KD80 tereny ulic dojazdowych.**

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

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

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej
			strefa ograniczonego parkowania
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1 +/- 10%
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9
6.	Hotele	1 pokój	MAX 1,0
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 1,0
8.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MAX 32
9.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20
10.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3
11.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 5
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2,5
14.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 12
15.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3
16.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 5
17.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 15
18.	Muzea małe do 1000m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 20
19.	Muzea duże powyżej 1000m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 20
20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,5 lub MAX 4
21.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 4
22.	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	MAX 7

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 15 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 015.

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

**§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242**

1. Numer terenu: 001.
2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej**.
4. Funkcje wyłączone:
  - 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) salony samochodowe (z serwisem);
  - 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) szpitale i domy opieki społecznej;
  - 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
  - 3) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie ażurowe z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych;
  - 4) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,10,11,14;
  - 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu i zespołu, o których mowa w ust.16 pkt 1 i 2;
  - 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem strefy.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy:
    - a) obowiązujące po obrysie budynków przy al. Grunwaldzkiej 535 i 537, jak na rysunku planu;
    - b) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 010-KD83, na fragmencie po licu budynków (od strony wnętrza kwartału) przy al. Grunwaldzkiej 535 i 537, w odległości 16,0 m od linii rozgraniczającej terenu 009-KD82, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenów 004 - ZP62 i 002-U33, jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 50%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,5 z zastrzeżeniem ust.17 pkt 3;
  - 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m, z zastrzeżeniem ust.16 pkt 2;
  - 6) formy zabudowy: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. a,b;
  - 7) kształt dachu: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit.c;
  - 8) inne: działkę budowlaną objętą inwestycją stanowi cały teren.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Pomorskiej poprzez projektowany jeden zjazd wyłącznie na prawe skrzyżowanie;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, dla funkcji usługowej minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5, dla mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej zespołu Młyna V;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) nową zabudowę należy projektować z uwzględnieniem historycznej substancji i formy istniejących budynków, o których mowa w ust. 16 pkt 2;
  - b) w nowej zabudowie należy stosować tradycyjne materiały elewacyjne z przewagą cegły ceramicznej oraz pokrycie dachu jak w budynkach, o których mowa w ust. 16 pkt 2;
  - c) w nowej zabudowie kąt nachylenia połaci dachowych równy lub mniejszy niż historyczny kąt nachylenia połaci dachu budynków, o których mowa w ust. 16 pkt 2;
  - d) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) w budynkach mieszkalnych zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

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) rewaloryzacja istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
  - b) adaptacja na cele zainwestowania usługowego;
- 2) oczekiwane rezultaty:

- a) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
- b) poprawa wizerunku terenu;
- c) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6,7,9,10.

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 dawnej fabryki mydła: dom mieszkalny pracowników fabryki przy ul. Grunwaldzkiej 535 i budynek produkcyjno - mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 537 - wpisany do rejestru zabytków - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od: al. Grunwaldzkiej, ul. Pomorskiej i linii kolejowej;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

## § 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002** - **U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: **0242** ;

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,27 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej** .

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup> ;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynki mieszkalne przy al. Grunwaldzkiej 533 i 533a - bez możliwości rozbudowy obiektu i zwiększania liczby lokali mieszkalnych;

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
- 2) ogrodzenia dopuszcza się o wysokości do 1,0 m, wyłącznie ażurowe z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 3) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,10,11,14;

4)zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.16;

5)zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem strefy.

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

1)linie zabudowy: obowiązujące po obrysie budynków przy al. Grunwaldzkiej 533 i 533a, jak na rysunku planu;

2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 31%;

3)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej objętej inwestycją;

4)intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,9 z zastrzeżeniem ust.17 pkt 3;

5)wysokość zabudowy:

a) minimalna: nie ustala się;

b) maksymalna:

- dla budynku przy al. Grunwaldzkiej 533 - 12 m, z zastrzeżeniem ust.10 pkt 3 lit.b;

- dla pozostałej części obszaru - 10 m;

6)formy zabudowy: wolnostojąca;

7)kształt dachu: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. b.

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

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

1)dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej poprzez teren ciągu pieszo - jezdnego 008 - KX;

2)parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, dla funkcji usługowej minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5, dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z § 5;

3)zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4)odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5)odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6)zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7)zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8)zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9)gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10)planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

1)strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej zespołu Młyna V;

2)zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) w nowej zabudowie należy stosować tradycyjnie materiały elewacyjne i pokrycia dachu;

b) w nowej zabudowie kąt nachylenia połaci dachowych równy lub mniejszy niż kąt nachylenia połaci dachu budynku, o którym mowa w ust. 10 pkt 3 lit. b;



c) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów.

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych;

b) oznaczony na rysunku planu budynek zespołu dawnego Młyna V, przy al. Grunwaldzkiej 533, ochronie podlega historyczna bryła budynku, gabaryty i rozplanowanie otworów okiennych, rodzaj materiału elewacyjnego i pokrycia dachu, historyczna forma stolarki okien i drzwi, detal architektoniczny oraz historyczne wyposażenie wnętrz.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

2) w budynkach mieszkalnych zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

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: rewaloryzacja i adaptacja do funkcji usługowych istniejących obiektów;

2) oczekiwane rezultaty:

a) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;

b) poprawa wizerunku terenu;

c) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6,7,9,10.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od al. Grunwaldzkiej, ul. Pomorskiej i linii kolejowej;

2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 - U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą.**

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup> ;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 3) zakaz grodzenia;
- 4) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,10,11,14;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem strefy.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 7,5 m do 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu 008-KX, w części zachodniej w odległości 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 15%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6 z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 4;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit.b;
- 6) formy zabudowy: nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy o wartościach kulturowych;
- 7) kształt dachu: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 8) inne:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej objętej inwestycją 1500 m<sup>2</sup> ;
  - b) wysokość elewacji do poziomu okapu - maksymalnie 7 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej poprzez teren ciągu pieszo - jezdniowego 008-KX;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: planowane dwa kolektory kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe z górnej zlewni Potoku Granicznego wraz z separatorami. Przebieg w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu w porozumieniu z właściwym gestorem.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej siedliska Młyna V;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) w nowej zabudowie należy stosować tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachu;
  - b) w nowej zabudowie kąt nachylenia połaci dachowych równy lub mniejszy niż kąt nachylenia połaci dachu budynku przy al. Grunwaldzkiej 533;
  - c) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

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) realizacja nowej zabudowy usługowej;
  - b) pielęgnacja istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) uporządkowanie przestrzeni;
  - b) poprawa wizerunku terenu;
  - c) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6,7,9,10.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) korytarz infrastruktury technicznej jak na rysunku planu, zakaz zabudowy, trwałego groźdzenia i nasadzeń zielenią wysoką;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od al. Grunwaldzkiej, ul. Pomorskiej i linii kolejowej;
- 3) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 - ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 4,83 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz groźdzenia;
- 3) ciągi piesze dokoła istniejącego stawu (zbiornika retencyjnego), łączące ulicę dojazdową 012-KD80 z ulicą Pomorską oraz wzdłuż ulicy Pomorskiej;
- 4) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10,11,12,14;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu i zespołu, o których mowa w ust.16 pkt 1 i 2;
- 6) trasa rowerowa wzdłuż ulicy Pomorskiej.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
  - a) od al. Grunwaldzkiej poprzez teren ciągu pieszo - jezdni 008 - KX;
  - b) od ulicy dojazdowej 012-KD80;
- 2) parkingi: wyklucza się;

- 3)zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4)odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5)odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6)zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7)zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8)zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9)gospodarka odpadami; odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10)planowane urządzenia i sieci magistralne: planowane dwa kolektory kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe z górnej zlewni Potoku Granicznego wraz z separatorem. Przebieg w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu w porozumieniu z właściwym gestorem.

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

- 1)strefy ochrony dóbr kultury: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej siedliska Młyna V;
- 2)zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) obszar dawnego parku willi Tannenheim (w granicach wpisu do rejestru zabytków) należy zagospodarować w powiązaniu z otoczeniem budynku willi (na terenie 006 - U33), nawiązując do struktury historycznej;
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów.
- 3)zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) w strefie ochrony konserwatorsko - archeologicznej siedliska Młyna V, wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych;
  - b) należy zachować istniejące relikty historycznego zespołu Młyna V;
  - c) starodrzew parku willi Tannenheim do zachowania.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1)mała architektura: dopuszcza się;
- 2)nośniki reklamowe: zgodnie z ust.6 pkt 1;
- 3)tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4)urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5)zielen: kształtować zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit.a i 3 lit.c, ust.16 pkt 5, ust.17;
- 6)inne: nawierzchnie ciągów pieszych i tras rowerowych z materiałów przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

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: część terenu objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, część terenu objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń - jak na rysunku planu;

- 1)planowane działania:

a) w części objętej obszarem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych i wpisanych do rejestru zabytków;
- pielęgnacja istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni;
- uporządkowanie istniejącej i realizacja nowej małej architektury i oświetlenia;

b) w części objętej obszarem wymagającym przekształceń:

- przekształcenie terenów ogrodów działkowych w tereny zieleni ogólnodostępnej.

2)oczekiwane rezultaty:

- a) uporządkowanie przestrzeni;
- b) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych i krajobrazowych zabytkowego zespołu;
- c) poprawa wizerunku terenu;

3)parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 9, 10,12.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

1)teren położony w obrebie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2)zespół willowo - ogrodowy "Tannenheim" przy al. Grunwaldzkiej 529 - jak na rysunku planu - wpisany do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3)strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4)istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5)na terenie występuje pomnik przyrody (nr 829 - grupa drzew: sosna koreańska, sosna numelijska, modrzew europejski, cis drzewiasty i żywotnik olbrzymi) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)część terenu planu położona w pasie sąsiadującym z obszarami kolejowymi (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: korytarz infrastruktury technicznej jak na rysunku planu - zakaz zabudowy trwałego grodzienia i nasadzeń zielenią wysoką.

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

1)istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,6 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;

2)zapewnienie dostępu technologicznego w postaci pasa o szerokości 5 m wzdłuż Potoku Oliwskiego i zbiornika retencyjnego "Grunwaldzka";

3)zalecane lokalizacje ciągów pieszych, jak na rysunku planu;

4)istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP;

5)zalecana lokalizacja trasy rowerowej, jak na rysunku planu;

6)zaleca się wzmocnienie istniejącej zieleni urządzonej poprzez nowe nasadzenia drzew wzdłuż ulicy Pomorskiej.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 005.
2. Powierzchnia terenu: 1,08 ha.
3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej.**
4. Funkcje wyłączone:
  - 1)obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ;
  - 2)salony samochodowe (z serwisem);
  - 3)szpitale i domy opieki społecznej;
  - 4)budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1)zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2)dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup> , związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
  - 3)ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie ażurowe z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych;
  - 4)stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,10,14;
  - 5)zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
  - 6)zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem strefy.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1)linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości od 5,0 m do 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 013-KD82, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 012-KD80, w odległości od 4,0 m do 14,5 m od linii rozgraniczającej terenu 004-ZP62, w odległości od 10,0 m do 10,5 m od linii rozgraniczającej terenu po stronie wschodniej, jak na rysunku planu;
  - 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 40%;
  - 3)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4)intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,6 z zastrzeżeniem ust.17 pkt 3;
  - 5)wysokość zabudowy:
    - a) w strefie "a" wydzielonej liniami podziału wewnętrznego minimalna: nie ustala się, maksymalna 13 m z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a);
    - b) w strefie "b" wydzielonej liniami podziału wewnętrznego minimalna: nie ustala się, maksymalna 15 m z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a);
  - 6)formy zabudowy: wolnostojąca;
  - 7)kształt dachu:
    - a) stromy z zastrzeżeniem lit.b oraz pkt 8 lit. b,c;
    - b) dachy mansardowe dopuszcza się wyłącznie w pierzei ul. Piastowskiej;

8)inne:

- a) wysokość elewacji do poziomu okapu maksymalnie 10 m;
- b) lukarny dopuszcza się pod warunkiem wycofania ich frontowych pionowych ścian względem zewnętrznej płaszczyzny ścian elewacji o minimum 1,0 m;
- c) w widoku elewacji powierzchnia sumy frontowych pionowych ścian wszystkich lukarn elewacji nie może przekraczać 25% powierzchni całości dachu;
- d) minimalna średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych: 2.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od ulicy dojazdowej 012-KD80;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, dla funkcji usługowej minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5, dla mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) w nowej zabudowie należy stosować tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachu (drewno, tynk, cegła ceramiczna, kamień, dla dachów stromych dachówka ceramiczna);
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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: część terenu objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, część terenu objęta granicami obszaru wymagającego przekształceń - jak na rysunku planu.

- 1) planowane działania:



- a) w części terenu objętej granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - realizacja nowej zabudowy usługowej;
- b) w części objętej obszarem wymagającym przekształceń - przekształcenie terenów ogrodów działkowych w tereny zabudowy usługowej;

2)oczekiwane rezultaty:

- a) wyposażenie terenu w nowe usługi;
- b) poprawa wizerunku terenu;

3)parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6,7,9,10.

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 zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2)strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)część terenu planu położona w pasie sąsiadującym z obszarami kolejowymi (poza granicami planu) - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1)na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od al. Grunwaldzkiej, ul. Piastowskiej i linii kolejowej;
- 2)teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3)dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, objętej inwestycją.

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

- 1)istniejący kanał deszczowy 0,5 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4,0 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 2)istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP;
- 3)zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej.**

4. Funkcje wyłączone:

- 1)obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup> ;
- 2)salony samochodowe (z serwisem);
- 3)małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4)szpitale i domy opieki społecznej;
- 5)budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

- 1) budynek mieszkalny przy al. Grunwaldzkiej 529a - bez możliwości rozbudowy obiektu i zwiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie posesji przy ul. Piastowskiej 11 o parametrach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
- 2) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie ażurowe z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 3) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 14;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu i zespołu, o których mowa w ust. 16 pkt 1 i 2;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem strefy.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące po obrysie budynku przy al. Grunwaldzkiej 529, jak na rysunku planu;
  - b) maksymalne nieprzekraczalne po obrysie budynków przy al. Grunwaldzkiej 529a oraz przy ul. Piastowskiej 11, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 20%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50% działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4 z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 13 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a oraz ust. 10 pkt 3, ust. 16 pkt 2;
- 6) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 7) kształt dachu: stromy z zastrzeżeniem pkt 8 lit. b, c oraz ust. 10 pkt 3 i ust. 16 pkt. 2;
- 8) inne:
  - a) dla nowej zabudowy wysokość elewacji do poziomu okapu maksymalnie 9 m;
  - b) dla nowej zabudowy dopuszcza się pojedyncze lukarny pod warunkiem wycofania ich frontowych pionowych ścian względem zewnętrznej płaszczyzny ścian elewacji o minimum 1,0 m;
  - c) dla nowej zabudowy w widoku elewacji powierzchnia sumy frontowych pionowych ścian wszystkich lukarn elewacji nie może przekraczać 25% powierzchni całości dachu.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy 012-KD80;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, dla funkcji usługowej minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5, dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) otoczenie budynku willi Tannenheim należy zagospodarować w powiązaniu z obszarem dawnego parku (obszar wpisany do rejestru zabytków na terenie 004- ZP62), nawiązując do struktury historycznej;
  - b) w nowej zabudowie należy stosować tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachu (drewno, tynk, cegła ceramiczna, kamień, dla dachów stromych dachówka ceramiczna);
  - c) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek przy ul. Grunwaldzkiej 529a, jak na rysunku planu - ochronie podlega bryła budynku, rodzaj materiału elewacyjnego i pokrycia dachu.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) w budynkach mieszkalnych zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3, ust. 16 pkt 2;
- 3) część terenu jak na rysunku planu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

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) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych i wpisanych do rejestru zabytków;
  - b) pielęgnacja istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni;
  - c) uporządkowanie istniejącej i realizacja nowej małej architektury i oświetlenia;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) uporządkowanie przestrzeni;
  - b) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych i krajobrazowych zabytkowego zespołu;
  - c) poprawa wizerunku terenu;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6,7,9,10.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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 willowo - ogrodowy "Tannenheim" przy ul. Grunwaldzkiej 529 - jak na rysunku planu - wpisany do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od al. Grunwaldzkiej, ul. Piastowskiej, i linii kolejowej;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, objętej inwestycją;
- 4) zakaz zabudowy w części terenu objętej Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 - U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 007;

2. Powierzchnia terenu: 0,98 ha;

3. Przeznaczenie terenu: **U33 teren zabudowy usługowej ;**

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup> ;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) budynki mieszkalne przy ulicy Piastowskiej 3 i 5;

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 3) ogrodzenia i bariery ochronne dopuszcza się wyłącznie ażurowe z wykluczeniem przeseł z prefabrykatów betonowych;
- 4) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,10,14;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.16 pkt 1;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem strefy.

## 7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 011-KD83 oraz 012-KD80, w odległości od 3,0 m do 10,5 m od linii rozgraniczającej terenu 013 - KD82 (na fragmencie po licu budynku przy ul. Piastowskiej 3), jak na rysunku planu;
- 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 40%;
- 3)minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4)intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,6 z zastrzeżeniem ust.17;
- 5)wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna 14 m;
- 6)formy zabudowy: wolnostojąca;
- 7)kształt dachu: stromy;

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

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

- 1)dostępność drogowa:
  - a) od ulicy dojazdowej 012-KD80;
  - b) poprzez istniejące zjazdy na prawe skrzyży od ul. Piastowskiej 013- KD82;
- 2)parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, dla funkcji usługowej minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5, dla funkcji mieszkaniowej zgodnie z § 5;
- 3)zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4)odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5)odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6)zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7)zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8)zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9)gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10)planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

- 1)strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2)zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) w nowej zabudowie należy stosować tradycyjne materiały elewacyjne i pokrycia dachu (drewno, tynk, cegła ceramiczna, kamień, dla dachów stromych dachówka ceramiczna);
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachu - ponad dopuszczoną planem rzędną najwyższego punktu na jego pokryciu, z wyłączeniem kominów i piorunochronów;
- 3)zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczone na rysunku planu budynki przy ul. Piastowskiej nr 3 i 5, ochronie podlegają historyczne bryły budynków, gabaryty i rozplanowanie otworów okiennych, rodzaj materiału elewacyjnego i pokrycia dachu, historyczna forma stolarki okien i drzwi, detal architektoniczny.

## 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1)w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

2)w budynkach mieszkalnych zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

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) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych;

b) realizacja nowej zabudowy usługowej;

2)oczekiwane rezultaty:

a) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;

b) wyposażenie terenu w nowe usługi;

3)parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6,7,9,10.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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)istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, objętej inwestycją.

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

1)zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2)istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,6 m - zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m;

3)istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008 - KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **KX teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdnego.**

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)zakaz lokalizacji reklam;

2)zakaz grodzienia;

3) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12, 14.

4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust. 16.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej 011-KD83;

2) parkingi: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: planowane dwa kolektory kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe z górnej zlewni Potoku Granicznego wraz z separatorem. Przebieg w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu w porozumieniu z właściwym gestorem.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej siedliska Młyna V;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie dotyczy;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 1;

3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

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: realizacja ciągu pieszo - jezdni;

2) oczekiwane rezultaty: poprawa dostępności komunikacyjnej terenu;

3) parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 9.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

#### **§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009 - KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 009.

2. Powierzchnia terenu: 0,76 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD82 teren ulic zbiorczych - odcinek ulicy Pomorskiej.**

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 29,0 m do 54,5 m, jak na rysunku planu;

2) prędkość projektowa: 60 km/h;

3) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;

4) dostępność do terenów przyległych ograniczona do:

a) jednego projektowanego zjazdu, wyłącznie na prawe skrzyżowanie, do terenu 001- U33;

b) istniejących zjazdów, wyłącznie na prawe skrzyżowanie;

5) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa wzdłuż terenu 001-U33 (kontynuacja trasy poprzez teren 004 - ZP62), torowisko tramwajowe.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z al. Grunwaldzką oraz Drogą Czerwoną i ul. Chłopską (poza granicami planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: uczytelnienie przebiegu i parametrów zabytkowej drogi (ul. Pomorska) poprzez zachowanie szpalerów drzew jak w ust. 7 pkt 2), z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 1).

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu;

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: remont i modernizacja ulicy;

2) oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności komunikacji;

3) parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4,10.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) do czasu wybudowania docelowego przekroju ulicznego dopuszcza się funkcjonowanie włączenia ul. Arenda Dickmana (poza granicami planu);

2) do czasu przebudowy wiaduktu kolejowego (dostosowanie do przekroju: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z torowiskiem pomiędzy) dopuszcza się funkcjonowanie i remont obecnego przekroju.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;



- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zgodnie z § 3 ust.4, po realizacji docelowego przekroju ulicy;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt. 6);
- 5) zieleni: dopuszcza się.
- 6) inne: zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.12 pkt 1).

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenu planu położona w pasie sąsiadującym z obszarami kolejowymi (poza granicami planu) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: istniejący wodociąg o średnicy 300 m - zakaz zabudowy w odległości 3 m od skrajni wodociągu.

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

- 1) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,5 m;
- 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.
- 3) zaleca się uzupełnienie istniejących szpalerów drzew wzdłuż ulicy Pomorskiej.

#### **§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010 - KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD83 teren ulicy głównej - fragment al. Grunwaldzkiej.**

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0 m do 9,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) prędkość projektowa: nie dotyczy;
- 3) przekrój: nie dotyczy;
- 4) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;
- 5) wyposażenie minimalne: nie dotyczy.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: nie ustala się.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ust. 12.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

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: remont i modernizacja ulicy;
- 2) oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności komunikacji;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 10.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz zagospodarowania tymczasowego.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zgodnie z § 3 ust.4;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6);
  - 5) zieleni: dopuszcza się;
  - 6) inne: zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.12.
11. Stawka procentowa: nie dotyczy.
12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
- 1) w granicach planu projektowany jest fragment ulicy głównej o szerokości od 0,0 m do 9,0 m przeznaczony na modernizację al. Grunwaldzkiej. Szerokość w liniach rozgraniczających istniejącej ulicy na odcinku przylegającym do planu wynosi minimum 29,5 m;
  - 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011 - KD83 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 011.
2. Powierzchnia terenu: 1,1 ha.
3. Klasa i nazwa ulicy: **KD83 teren ulicy głównej - odcinek al. Grunwaldzkiej.**
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 33 m do 61m w obrębie skrzyżowania, jak na rysunku planu;
  - 2) prędkość projektowa: 60 km/h;
  - 3) przekrój: dwie jezdnie, trzy pasy ruchu;
  - 4) dostępność do terenów przyległych ograniczona:
    - a) do zjazdu na prawe skrzyżowanie z ulicy 012-KD80;
    - b) do zjazdu na prawe skrzyżowanie z projektowanego ciągu pieszo - jezdni 008-KX;
    - c) do istniejących zjazdów na prawe skrzyżowanie;
  - 5) wyposażenie minimalne: chodniki, droga rowerowa.
5. Powiązania z układem zewnętrznym:
  - 1) od północy poprzez skrzyżowanie z ulicą Pomorską (poza granicami planu);
  - 2) od południa poprzez skrzyżowanie z ulicą Piastowską.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ust. 12 pkt 1).
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

2)wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi do funkcjonowania drogi pozostawić jako biologicznie czynne;

3)drzewa do zachowania, jak na rysunku planu.

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: remont i modernizacja ulicy;

2)oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności komunikacji;

3)parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4,10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1)mała architektura: dopuszcza się;

2)nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji w obrębie skrzyżowań;

3)tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zgodnie z § 3 ust.4;

4)urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6);

5)zielen: dopuszcza się;

6)inne: zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.12 pkt 1).

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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)istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 355 mm - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: istniejący wodociąg o średnicy 300 mm - zakaz zabudowy w odległości 3 m od skrajni wodociągu.

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

1)istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,6 m;

2)istniejący kanał deszczowy o średnicy 1,0 m i 0,7 m;

3)istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP,

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012 - KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Piastowskiej.**

4. Parametry i wyposażenie:

1)szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 15 m jak na rysunku planu;

2)prędkość projektowa 30 km/h;

3)przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

4)dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

5) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. Powiązania z układem zewnętrznym:

1) od zachodu poprzez włączenie na prawe skrzyżowanie z al. Grunwaldzką;

2) od południa poprzez skrzyżowanie z ul. Piastowską.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ust. 12 pkt 1).

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

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: remont i modernizacja ulicy;

2) oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności komunikacji;

3) parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 4, 10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zgodnie z § 3 ust. 4;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6);

5) zieleń: dopuszcza się;

6) inne: zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust. 12 pkt 1).

11. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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) strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,6m;

2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013 - KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: **KD82 teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy Piastowskiej.**

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,0 m do 28,0 m - jak na rysunku planu;

2) prędkość projektowa: 50 km/h;

- 3)przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4)dostępność do terenów przyległych ograniczona do:
  - a) skrzyżowania z ul. Hołdu Pruskiego;
  - b) skrzyżowania z ulicą 012-KD80;
  - c) istniejących zjazdów;
- 5)wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.
5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z al. Grunwaldzką, ul. Chłopską (poza granicami planu).
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: maksymalne zachowanie i uzupełnienie historycznych nasadzeń drzew wzdłuż ul. Piastowskiej.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - 1)odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
  - 2)wszystkie powierzchnie poza niezbędnymi do funkcjonowania drogi pozostawić jako biologicznie czynne.
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: remont i modernizacja ulicy;
  - 2)oczekiwane rezultaty: poprawa funkcjonalności komunikacji;
  - 3)parametry i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust.4,6,10.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz zagospodarowania tymczasowego.
10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1)mała architektura: dopuszcza się;
  - 2)nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3)tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zgodnie z § 3 ust.4;
  - 4)urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 6);
  - 5)zieleni: dopuszcza się;
  - 6)inne: zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.12 pkt 1).
11. Stawka procentowa: nie dotyczy.
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)strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3)część terenu planu położona w pasie sąsiadującym z obszarami kolejowymi (poza granicami planu) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.
14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
  - 1)istniejący grawitacyjny kanał sanitarny o średnicy 0,6 m;

2)istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,5 m;

3)istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014 - ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242 ;**

1. Numer terenu: 014.

2. Powierzchnia terenu: 0,029 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **ZL las.**

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)zakaz lokalizacji reklam;

2)zakaz grodzenia;

3)ciąg pieszy w zachodniej części terenu;

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

5)zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust.16.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1)dostępność drogową: z ciągu pieszo - jezdni 008- KX poprzez teren 004-ZP62;

2)parkingi: wyklucza się;

3)zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4)odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5)odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6)zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

7)zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8)zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9)gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10)planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

1)strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej siedliska Młyna V;

2)zasady kształtowania struktury przestrzennej: zgodnie z ust. 6 pkt 1,2;

3)zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych;

b) należy zachować istniejące relikty historycznego zespołu Młyna V.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1)teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);

2) zachowanie istniejącego drzewostanu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 1;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
- 5) zieleni: kształtować zgodnie z ust. 11 pkt 2;
- 6) inne: nawierzchnia ciągu pieszego z materiałów przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

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:

- 1) planowane działania: pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) oczekiwane rezultaty: zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania: warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 6, 10, 11.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

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

- 1) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, jak na rysunku planu;
- 2) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

**§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015 - ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0242;**

1. Numer terenu: **015**.

2. Powierzchnia terenu: 0,023 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **ZL las**.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz grodzienia;
- 3) ciąg pieszy przechodzący przez środek obszaru;
- 4) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu, o którym mowa w ust. 16.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszego - jezdni 008- KX poprzez teren 004-ZP62;

- 2)parkingi: wyklucza się;
- 3)zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4)odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5)odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwodniającego;
- 6)zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 7)zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8)zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9)gospodarka odpadami: odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10)planowane urządzenia i sieci magistralne: nie dotyczy.

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

- 1)strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej siedliska Młyna V;
- 2)zasady kształtowania struktury przestrzennej: zgodnie z ust. 6 pkt 1,2;
- 3)zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych;
  - b) należy zachować istniejące reliktory historycznego zespołu Młyna V.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1)teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 2)zachowanie istniejącego drzewostanu.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1)mała architektura: dopuszcza się;
- 2)nośniki reklamowe: zgodnie z ust.6 pkt 1;
- 3)tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4)urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust.6 pkt 5;
- 5)zieleni: kształtować zgodnie z ust.11 pkt 2;
- 6)inne: nawierzchnia ciągu pieszego z materiałów przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

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:

- 1)planowane działania: pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2)oczekiwane rezultaty:zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3)parametry i warunki zagospodarowania: warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 6,10,11.

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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



- 1)zalecana lokalizacja ciągu pieszego, jak na rysunku planu;
- 2)istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP.

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

1. część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna rejon V Młyna 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);

**§ 23.** Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

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

**§ 24.** Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon V Młyna w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXXIX/1322/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 czerwca 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 89 z dnia 22.09.2005r. poz. 1846);
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Willi Tannenheim w mieście Gdańsku, uchwała Nr LV/1869/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.09.2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 29 z dnia 06.02.2007r. poz. 427);
3. uchwała Nr XLI/490/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 listopada 1996 roku w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Oliwa, w rejonie ul. Piastowskiej 3-5, obejmującej teren zawarty między Aleją Grunwaldzką, ulicą Piastowską, szlakiem kolejowym i potokiem Oliwskim (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 16 z dnia 17.04.1997r. poz. 43);
4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ul. Grunwaldzkiej od nr 495 do ul. Piastowskiej w mieście Gdańsku, uchwała Nr XXIV/713/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 92 z dnia 31.07.2004r. poz. 1660).

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 23, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
Miasta Gdańska

**Bogdan Oleszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/319/11  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 października 2011 r.

## RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON V MŁYNA II W MIEŚCIE GDAŃSKU



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/319/11  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 października 2011 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01.08.2011 do 30.08.2011 roku w ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagami Alfa Investments Sp. z o.o. S.K.A. z Gdańska, której Zarząd wnosi o zmianę warunków zagospodarowania dla terenu 007- U33 poprzez określenie zagospodarowania na następujących zasadach:

- a) wielkość powierzchni zabudowy do działki budowlanej objętej inwestycją maksymalnie 70%;
- b) intensywność zabudowy maksymalnie 1,9;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy – w skali budynku Piastowska 5;

na zasadach obowiązujących dla tego rejonu, na podstawie dotychczas obowiązującego miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Oliwa zatwierdzonego Zarządzeniem nr 2/81 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 05.01.1981r. zmienionego Uchwałą Nr XII/490/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 21.11.1996r. w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Oliwa, w rejonie ul. Piastowskiej 3-5, obejmującej teren zawarty między Aleją Grunwaldzką, ulicą Piastowską, szlakiem kolejowym SKM i potokiem Oliwskim

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: **uwagi nieuwzględnione**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:**

1. karta terenu nr 009-KD82, teren ulicy zbiorczej - odcinek ul. Pomorskiej, o przekroju: dwie jezdnie, dwa pasy ruchu z chodnikami, ścieżką rowerową, torowiskiem tramwajowym i uzbrojeniem – 2010 m, Modernizacja odcinka uwzględniająca poszerzenie do przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu.

2. karta terenu nr 013-KD82, teren ulicy zbiorczej - odcinek ul. Piastowskiej, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami, ścieżką rowerową i uzbrojeniem – 235 m, Modernizacja odcinka uwzględniająca głównie poszerzenie na odcinku 125m (od Hołdu Pruskiego do Grunwaldzkiej) ulicy w celu realizacji wydzielonych pasów do skrętu w prawo i lewo z ul. Piastowskiej w Grunwaldzką.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi: wodociągi, przewody kanalizacji sanitarnej, przewody kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, sieci telekomunikacyjne wraz z urządzeniami sieciowymi. Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

**II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH:**

1. karta terenu nr 008-KX: budowa równoległych kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicach 1,0m i 1,4m o długości ok.2x80 m. Uwarunkowaniem zewnętrznym jest wykonanie pozostałych odcinków kolektorów, poza granicami planu, o łącznej długości ok.1520m.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

**III. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY ZLOKALIZOWANEJ POZA LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI DRÓG**

1. karty terenów nr 003-U34, 004-ZP62: budowa równoległych kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicach 1,0m i 1,4m o długości ok.2x60m. Uwarunkowaniem zewnętrznym jest wykonanie pozostałych odcinków kolektorów, poza granicami planu, o łącznej długości ok.1520m.

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.