



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 7 stycznia 2020 r.

Poz. 116

### UCHWAŁA NR XVII/358/19 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 28 listopada 2019 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna w rejonie ulicy Pomorskiej 68 II w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815), **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna w rejonie ulicy Pomorskiej 68 II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0154) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,4 ha, którego granica przebiega:

- od północy wzdłuż ulicy Pomorskiej,
- od wschodu wzdłuż pasa drogowego planowanej ulicy tzw. Zielonego Bulwaru,
- od południa i zachodu wzdłuż Parku Przymorze i brzegu zbiornika nr 2 "Orłowska" na Potoku Oliwskim,
- jak na rysunku planu.

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

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopiętrowych, jak garaże lub magazyny wielopiętrowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
  - a) wolnostojąca,

- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła,
- g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 5) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 6) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
  - b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;
- 7) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 8) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 9) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodnie tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
- a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

- b) płyty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
- c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 10) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci;
- 11) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

### § 3. Symbole przeznaczeń:

- 1) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 3) **KX tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdných;**
- 4) **D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.**

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

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

| Lp.                                | Rodzaj funkcji                   | Podstawa odniesienia                | Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania   |                      |
|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|
|                                    |                                  |                                     | samochodów osobowych w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3 | rowerów              |
|                                    |                                  |                                     | strefa C<br>obszary zabudowy miejskiej  | obszar całego miasta |
| strefa nieograniczonego parkowania |                                  |                                     |   |                      |
| 1                                  | 2                                | 3                                   | 4   | 5                    |
| 1.                                 | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1 mieszkanie                        | min. 1,2  | min.0,8              |
| 2.                                 | Domy studenckie, internaty       | 1 pokój                             | min. 0,1  | min. 1               |
| 3.                                 | Hotele pracownicze, asystenckie  | 1 pokój                             | min. 0,4  | min. 0,3             |
| 4.                                 | Schroniska młodzieżowe, hostele  | 100 m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej | min. 1  | min. 5               |

|     |  |                                       |                                 |          |
|-----|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------|
| 5.  | Hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie | 1 pokój                               | min. 0,5                        | min. 0,2 |
| 6.  | Pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)   | 1 apartament                          | min. 1                          | min. 0,2 |
| 7.  | Hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym                       | 1 pokój                               | min. 0,6                        | min. 0,2 |
| 8.  | Motele   | 1 pokój                               | min. 1                          | min. 0,2 |
| 9.  | Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej     | min. 1 z zastrzeżeniem ust. 4   | min. 0,3 |
| 10. | Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej     | min. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 5 | min. 0,1 |
| 11. | Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>   | 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży    | min. 32                         | min. 20  |
| 12. | Restauracje, kawiarnie, bary   | 100 m <sup>2</sup> pow. konsumpcyjnej | min. 10                         | min. 8   |
| 13. | Biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze   | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej     | mn. 3                           | min. 2   |
| 14. | Przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                      | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej     | min. 5 z zastrzeżeniem ust. 6   | min. 2   |
| 15. | Przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże pow. 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                    | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej     | min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 2   |
| 16. | Przedszkola, świetlice   | 1 oddział                             | min. 3                          | min. 3   |
| 17. | Szpitala, kliniki  | 1 łóżko                               | min. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 6 | min. 0,1 |
| 18. | Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych  | 1 ha                                  | min. 6                          | min. 3   |

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

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

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

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

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

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

## § 6. Informacje:

- obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;

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

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U32** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA DOLNA W REJONIE ULICY POMORSKIEJ 68 II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0154.

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,84 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający zabudowę wyłącznie intensywną (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań) i/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 2) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) garaże boksowe;
- 4) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny;
- 5) stacje paliw;
- 6) salony samochodowe z serwisem;
- 7) warsztaty samochodowe, serwisy i myjnie samochodowe;
- 8) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 10 pkt 2, ust. 11 pkt 1-3, ust. 12.

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

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: dowolna,
  - b) maksymalna: 25%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,80, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,05;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: dowolna,
  - b) maksymalna wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a", jak na rysunku planu: 20,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 27,5 m n.p.m.,
  - dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "b", jak na rysunku planu: 18,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 25,5 m n.p.m.,
  - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu: 15,0 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 22,5 m n.p.m.,
- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c", jak na rysunku planu, maksymalna długość elewacji bocznej (głębokość obiektu): 15 m,
  - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 8) kształt dachu:
- a) wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do poziomu od 30° do 50°, z zastrzeżeniem lit. b – g oraz ust. 10 pkt 1 i 2,
  - b) dowolny dla wolnostojącej stacji transformatorowej i wiaty śmietnikowej, o których mowa w ust. 18 pkt 1,
  - c) dla wiatrołapów, ganków, werand i lukarn dopuszcza się wyłącznie dach o minimalnym nachyleniu do poziomu 10°, z zastrzeżeniem lit. d tiret drugie,
  - d) dopuszcza się dach mansardowy o kształcie:
    - nachylenie połaci dachowych do poziomu: dolnej części maksymalnie 65° oraz górnej części maksymalnie od 8° do 15°,
    - dla lukarn jednospadowy, pulpitowy,
    - część połaci dolnej nad okapem na wysokość 3 rzędów dachówek o nachyleniu mniejszym o minimum 10° niż zasadnicze nachylenie połaci dolnej,
    - okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 0,6 m, zaś łącznie z rynnami: 0,8 m,
    - dopuszcza się lokalizację ogrodów zimowych wyłącznie w przypadku lokalizowania ich zadaszenia w płaszczyźnie dachu,
    - suma szerokości lukarn lub ogrodów zimowych nie może przekroczyć 55% długości elewacji nad którą się znajdują,
  - e) wyklucza się dachy w kształcie, kopuły, kolebki itp.,
  - f) łączna powierzchnia rzutu lukarn i ogrodów zimowych nie może przekraczać połowy powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane,
  - g) jednorodny kształt dachu dla wszystkich budynków lokalizowanych w terenie, z wyjątkiem wolnostojącej stacji transformatorowej i wiaty śmietnikowej;
- 9) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdny 005-KX;

- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją – zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze z relikdami dawnego Dworu Przymorze – piwnicami średniowiecznymi, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, ust. 11 pkt 1 i ust. 12,
  - b) nową zabudowę lokalizowaną w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "a" i "b", jak na rysunku planu, należy kształtować w formie zespołu przenikających się brył ustawionych prostopadłe do siebie w układzie zbliżonym do istniejącego i w nawiązaniu do zabudowy historycznej z lat 40-tych XX w. (Sanatorium „Gedania” – dwór i koszarowiec),
  - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną esówką lub karpiówką w kolorze ceglastym; dopuszcza się pokrycie górnej połaci dachu mansardowego, o którym mowa w ust. 7 pkt 8 lit. d blachą w kolorze ciemnografitowym,
  - d) przy wykończeniu elewacji stosować przewagę tynku i cegły. Wyklucza się stosowanie paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, pokryć dachowych bitumicznych i z blach trapezowych,
  - e) ochronie podlega przebieg historycznej drogi prowadzącej od ulicy Pomorskiej (poza obszarem planu) przez teren dworu do pawilonu parkowo-ogrodowego (poza południowo-wschodnią granicą planu), który należy uczynić w zagospodarowaniu stosując nawierzchnię kamienną (bruk) lub nawierzchnię zwirową,
  - f) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

- 1) zielen do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – kształtować w formie zieleni wysokiej (parkowej) w nawiązaniu do zieleni parkowej poza południową granicą planu;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 3) na parkingach wprowadzenie drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

#### **12. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 pkt 2;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych i ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

#### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, numer wpisu 850; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze z relikdami dawnego Dworu Przymorze – piwnicami średniowiecznymi, pawilonem parkowo-ogrodowym oraz założeniem parkowo-ogrodowym, numer wpisu 779; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar o zaostrożonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojącej stacji transformatorowej i wiaty śmietnikowej poza obszarem wyznaczonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

#### **19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) istniejące kanały sanitarne o średnicy 0,9 m i 0,6 m – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) zaleca się spójną kompozycję zagospodarowania historycznej drogi, o której mowa w ust. 10 pkt 2 lit. e oraz ciągu pieszo-jezdnego 005-KX w zakresie nawierzchni oraz form oświetlenia.



**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA DOLNA W REJONIE ULICY POMORSKIEJ 68 II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0154.**

1. **Numer terenu:** 002.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.

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

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11 pkt 2, ust. 12 i 13.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX;
- 2) miejsca do parkowania na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych i ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

### **13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
  - a) obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych w przypadku ich realizacji,
  - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana w powiązaniu z układem zieleni parkowej poza południową granicą planu.

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, numer wpisu 850; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze z relikdami dawnego Dworu Przymorze – piwnicami średniowiecznymi, pawilonem parkowo-ogrodowym oraz założeniem parkowo-ogrodowym, numer wpisu 779; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**

- 1) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie "Wytycznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku" oraz "Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku";
- 2) istniejący otwór piezometryczny służący do regularnego monitorowania stanu i jakości wód podziemnych – zaleca się zapewnienie dostępu eksploatacyjnego;
- 3) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA DOLNA W REJONIE ULICY POMORSKIEJ 68 II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0154.**

**1. Numer terenu:** 003.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,19 ha.

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

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa ust. 10 pkt 2, ust. 11 pkt 2, ust. 12 i 13.

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

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

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

1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX poprzez tereny przyległe;

2) miejsca do parkowania:

a) dla samochodów: wyklucza się,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze, zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:

a) stosuje się zasady, o których mowa ust. 12 i ust. 13 pkt 3,

b) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia oznaczone na rysunku planu;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3.

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

1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki;

3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych i ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
  - a) obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych w przypadku ich realizacji,
  - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana w powiązaniu z układem zieleni parkowej poza południową granicą planu.

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, numer wpisu 850; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze z relikdami dawnego Dworu Przymorze – piwnicami średniowiecznymi, pawilonem parkowo-ogrodowym oraz założeniem parkowo-ogrodowym, numer wpisu 779; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie "Wytycznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku" oraz "Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku";
- 2) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA DOLNA W REJONIE ULICY POMORSKIEJ 68 II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0154.**

**1. Numer terenu:** 004.

**2. Powierzchnia terenu:** 0,14 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** D teren odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – odcinek koryta Potoku Oliwskiego wraz z dojazdem eksploatacyjnym. Dopuszcza się miejską zielenią urządzoną ogólnodostępną ZP62.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa ust. 10 pkt 4, ust. 11 pkt 2-5, ust. 12 i 13.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 005-KX poprzez teren 002-ZP62;
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
  - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) obiekt o wartościach kulturowych (przepust na Potoku Oliwskim), jak na rysunku planu, objęty ochroną wartości kulturowych zgodnie z ust. 17 pkt 1 i 2; zasady ochrony: zachowanie funkcji i ekspozycji przepustu.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) zachowanie odkrytego koryta cieku;
- 4) nieumocnione brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 6) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych i ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

**13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne:
  - a) obowiązkowe oświetlenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego w przypadku jego realizacji,
  - b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12;
- 3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana w powiązaniu z układem zieleni parkowej na terenach 002-ZP62 i 003-ZP62 oraz poza południową granicą planu.

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, numer wpisu 850; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze z relikdami dawnego Dworu Przymorze – piwnicami średniowiecznymi, pawilonem parkowo-ogrodowym oraz założeniem parkowo-ogrodowym, numer wpisu 779; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dopuszcza się realizację dojazdu eksploatacyjnego w formie ogólnodostępnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

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

- 1) przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosowanie "Wytycznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku" oraz "Standardów technicznych kształtowania zieleni miejskiej w Gdańsku";
- 2) istniejący ciek naturalny będący odbiornikiem wód opadowych; zalecana szerokość dojazdu eksploatacyjnego: 5 m.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA DOLNA W REJONIE ULICY POMORSKIEJ 68 II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0154.**

**1. Numer terenu:** 005.

**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:** stosuje się zasady, o których mowa ust. 10 pkt 2 i 4, ust. 11 pkt 2 i 3, ust. 12 i 13.

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

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

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

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

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze, zgodnie z ust. 17 pkt 2; zasady ochrony:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 i ust. 13 pkt 3,
  - b) ochronie podlegają historyczne ogrodzenia oznaczone na rysunku planu,
  - c) nawierzchnia ciągu pieszo-jezdnego kamienna (bruk) lub żwirowa;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) obiekt o wartościach kulturowych (przepust na Potoku Oliwskim), jak na rysunku planu, objęty ochroną wartości kulturowych zgodnie z ust. 17 pkt 1 i 2; zasady ochrony: zachowanie funkcji i ekspozycji przepustu.

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

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:** części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych i ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury).

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

2) urządzenia techniczne:

- a) obowiązkowe oświetlenie,
- b) pozostałe: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12;

3) zieleni: obowiązkowa, kształtowana w powiązaniu z układem zieleni parkowej na terenach 002-ZP62 i 003-ZP62 oraz poza południową granicą planu.

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

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

**16. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, numer wpisu 850; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół rezydencjonalny dawnego Dworu Przymorze z relikdami dawnego Dworu Przymorze – piwnicami średniowiecznymi, pawilonem parkowo-ogrodowym oraz założeniem parkowo-ogrodowym, numer wpisu 779; obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne w jej obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** zaleca się spójną kompozycję zagospodarowania ciągu pieszo-jezdnego oraz historycznej drogi, o której mowa w § 8 ust. 10 pkt 2 lit. e w zakresie nawierzchni oraz form oświetlenia.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Dolna w rejonie ulicy Pomorskiej 68 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).

**§ 14.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Pomorskiej 68 w mieście Gdańsku, uchwała nr XVI/229/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 132, poz. 2607).



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

Przewodnicząca Rady  
Miasta Gdańska

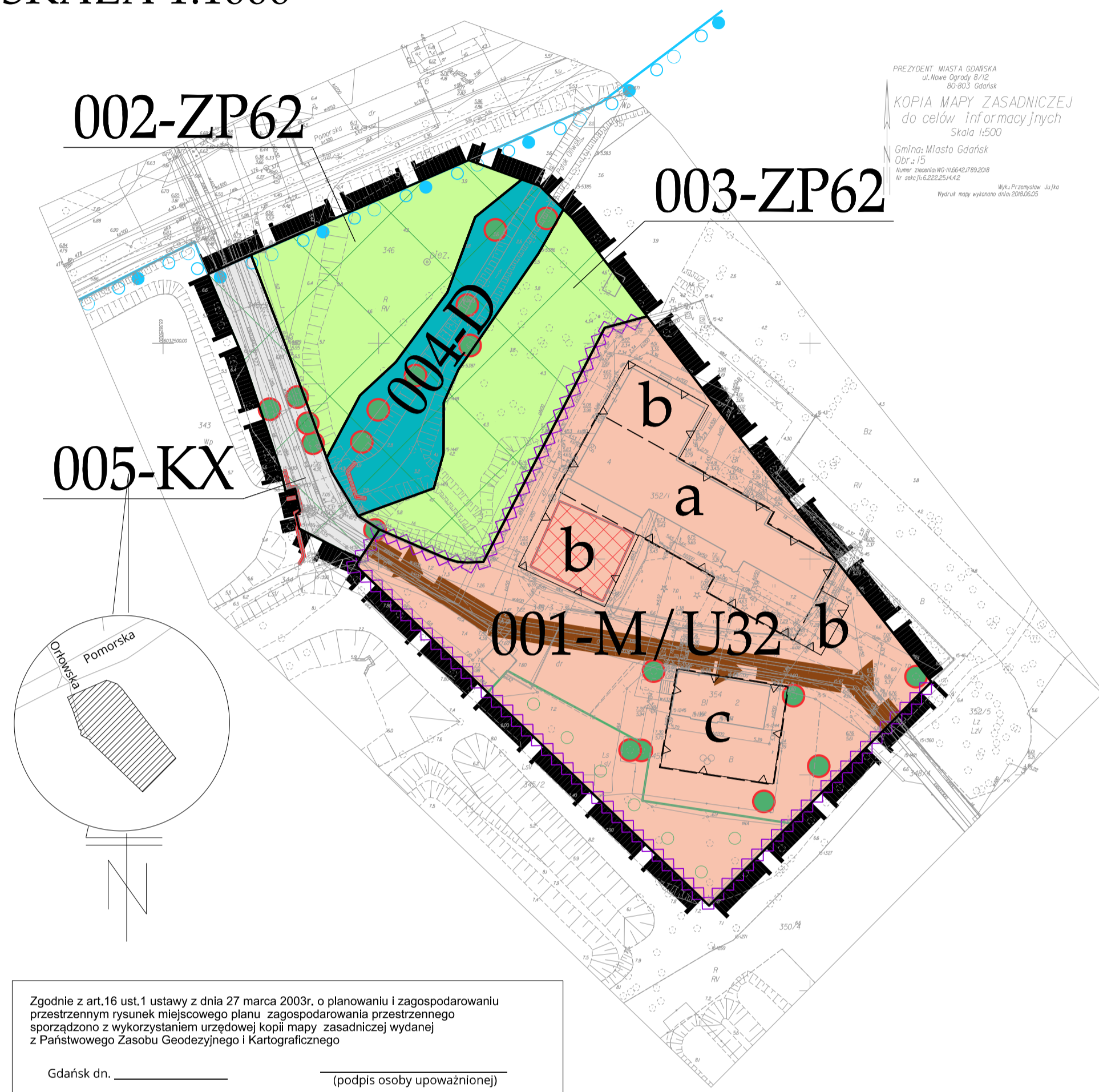
**Agnieszka Owczarczak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## Oliwa Dolna w rejonie ulicy Pomorskiej 68 II w mieście Gdańsku

### SKALA 1:1000

# 0154



## OZNACZENIA

### USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:  
- pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu  
- drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu
- Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej
- Tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej
- Tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych
- Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - płat strukturalny
- Drzewa do zachowania
- Zieleni do utrzymania lub wprowadzenia
- Obiekty o wartościach kulturowych
- Historyczne ogrodzenia
- Linie podziału wewnętrznego
- Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego

### ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH, INFORMACJE, ZALECENIA

- Granice terenu ochrony pośredniej ujęcia wody
- Granice obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Istniejące grawitacyjne kanały sanitarne

PROJEKT PLANU BYŁ WYŁOŻONY  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ  
Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO W DNIACH  
OD 02.10.2019 R. DO 30.10.2019 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OLIWA DOLNA W REJONIE ULICY POMORSKIEJ 68 II W MIEŚCIE GDAŃSKU

| ZESPÓŁ AUTORSKI          |                                      | PODPIS |
|--------------------------|--------------------------------------|--------|
| PROJEKTANT PRONADZĄCY    | mgr inż. arch. Tomasz Sojak          |        |
| ZESPÓŁ PROJEKTOWY        | mgr inż. Joanna Zieliska             |        |
|                          | mgr inż. Jolanta Florczyk            |        |
|                          | mgr inż. arch. Irena Romasiuk        |        |
|                          | mgr inż. Marta Leś-Szczuchowska      |        |
|                          | mgr Anna Gralewka                    |        |
|                          | mgr inż. arch. Ewa Herasimowicz      |        |
|                          | mgr inż. arch. Krzysztof Krzemieński |        |
|                          | mgr inż. arch. Paweł Malinowski      |        |
| KIEROWNIK ZESPÓŁU        | mgr inż. arch. Dorota Kucharczak     |        |
| PROJEKTANT SPRAWDZĄCY    | mgr inż. arch. Maria Dąbrowska       |        |
| ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA | mgr inż. arch. Wiesława Szmer        |        |
| DYREKTOR BIURA           | mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turk    |        |
| GENERAŁNY PROJEKTANT     |                                      |        |

ul. Waly Piastowskie 24  
80-855 Gdańsk  
www.brg.gda.pl

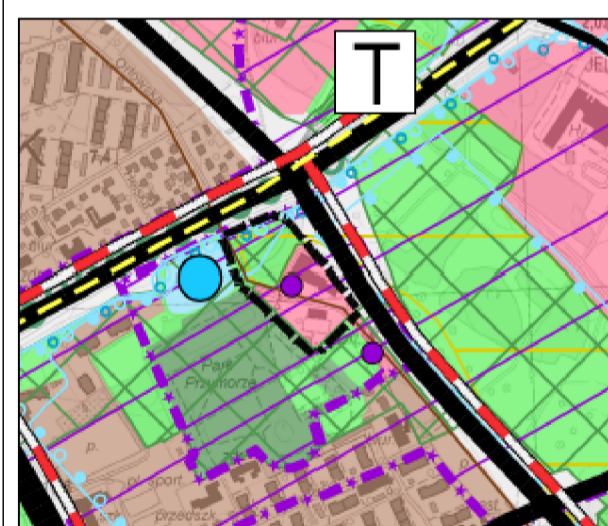
GDAŃSK - 2019r.

RYSunEK PLANU

SKALA 1:1 000

0154

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA



SKALA 1:10000

### OGÓLNIEMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

- płat strukturalny
- ciąg łączący

### OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków
- oś widokowa / kompozycyjna
- krajobraz otwarty

### TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- droga główna G
- droga zbiorcza Z
- wybrana droga lokalna L
- trasa tramwajowa
- pętla tramwajowa

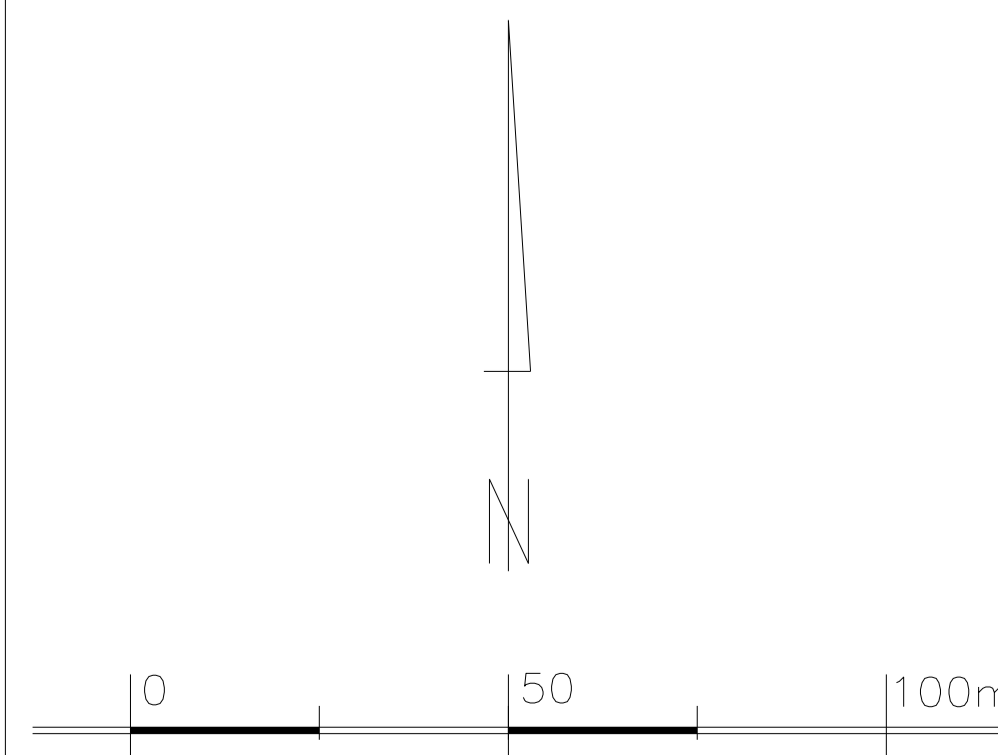
### INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- granica obszaru ochrony ścisłej ujęcia wody
- granica obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody
- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody
- zbiornik retencyjny
- koryto wód płynących (otwarte lub zamknięte)
- wielośrednicowy przewód : wodociagowy, kanalizacyjny, gazowy, ciepłowniczy, naftowy oraz linia kablowa wysokiego napięcia

## OZNACZENIA

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

- wody śródlądowe
- las i park leśny
- teren zieleni
- teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi
- teren mieszkaniowo-usługowy
- teren transportu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/358/19  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 28 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/358/19  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 28 listopada 2019 r.

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

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