



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.09.2023 r.

Poz. 4329

UCHWAŁA NR LXVI/1716/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ołowianka - część centralna i północna w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) **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 Ołowianka - część centralna i północna w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 11109) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 4,1 ha, położony w Śródmieściu na wyspie Ołowiance. Granice planu wyznaczają:

- a) od zachodu i północy: rzeka Motława,
- b) od wschodu: Kanał na Stępcie,
- c) od południa: teren Narodowego Muzeum Morskiego oraz teren zabudowy mieszkaniowej.

§ 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) **obowiązuje linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:

- a) wolnostojąca,
- b) bliźniacza,
- c) szeregowa i łańcuchowa,
- d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
- e) pierzejowa,
- f) pierzejowa ciągła.

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

6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

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

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

7) **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;

8) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojrzdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

9) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

10) **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;

- 11) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
 - 12) **ochrona historycznej stolarki okiennej** to zachowanie materiałów, podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy sposobu otwierania okien;
 - 13) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:
 - a) osnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - b) 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 płyt 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;
 - 14) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleni izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleni towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych) - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień - w przypadku ustalenia w karcie terenu;
 - 15) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
- § 3. Symbole przeznaczeń terenów:
- 1) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
 - 2) **WP tereny wód powierzchniowych;**
 - 3) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
 - 4) **KX tereny wydzielonych: ciągów pieszych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;**

5) K/U33 tereny kanalizacji sanitarnej i / lub zabudowy usługowej.

§ 4. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i 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 A centralny obszar Śródmieścia	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,3
2.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAKS. 0,3	MIN. 0,2
3.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAKS. 0,6	MIN. 0,2
4.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAKS. 19	MIN. 20
5.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAKS. 15	MIN. 8
6.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAKS. 2	MIN. 2
7.	kina	100 miejsc siedzących	MAKS. 3	MIN. 5
8.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAKS. 8	MIN. 2
9.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAKS. 10	MIN. 8

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:

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

§ 6. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na siedem terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 007.

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

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓLNOĆNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. **Numer terenu:** 001.

2. **Powierzchnia terenu:** 2,75 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** **U33 teren zabudowy usługowej** - usługi kultury wraz z usługami integralnie związanymi z funkcją podstawową, gastronomia i usługi hotelarskie z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 6.

4. **Funkcje wyłączone:**

- 1) wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne garaże;
- 3) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji.

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

- 1) zabudowa i zagospodarowanie o parametrach innych niż określone w ust. 7;
- 2) budynek kasy, poza liniami zabudowy, usytuowany na wschód od budynku filharmonii; dopuszcza się przebudowę i odbudowę budynku;
- 3) trafostacja, usytuowana na południe od budynku przepompowni ścieków; dopuszcza się przebudowę i odbudowę budynku.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, prowadzący wzdłuż nabrzeża, łączący ciąg pieszy (teren 005-KX) poprzez teren 002-U33 z terenami poza południowo zachodnią granicą planu, jak na rysunku planu;
- 3) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m wzdłuż północnej elewacji budynku Filharmonii, łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 2, z ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w pkt 6, jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, wzdłuż osi widokowej, o której mowa w ust. 12 pkt 4, łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 6, z ciągiem pieszym, o którym mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 5) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m prowadzący od wejścia głównego do budynku Filharmonii w kierunku ul. Ołowianka (poza wschodnią granicą planu), jak na rysunku planu;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączący ul. Ołowianka (007-KD80) z terenami poza południową granicą planu, jak na rysunku planu;
- 7) ciąg pieszy o zalecanej lokalizacji jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, od ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w pkt 6, do terenu 006-KX (ul. Ołowianka) i dalej przez projektowaną kładkę pieszą w kierunku ul. J. Dziewanowskiego poza wschodnią granicą planu;
- 8) plac w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p”, jak na rysunku planu;
- 9) wlot ciągu pieszego w miejscu wejścia na kładkę pieszą przez rzekę Motławę (Kładka na Ołowiankę - most zwodzony), jak na rysunku planu.

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

1) linie zabudowy z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2:

a) obowiązujące:

- po obrysie istniejącego budynku dawnej elektrociepłowni (obecnie filharmonia), jak na rysunku planu,
- po obrysie istniejącego budynku Spichlerza Królewskiego, jak na rysunku planu,
- po obrysie istniejącego budynku socjalnego dawnej elektrociepłowni/szkoły, jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne: wokół obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami "a", "b" i "c" (budynek nastawni) – jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 35% w tym: 93% obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami "a", "b" i "c", jak na rysunku planu;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20 %, w tym: 0% obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami "a", "b" i "c", jak na rysunku planu;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0,5, maksymalna: dowolna;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”: 15,0 m, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: 16,5 m, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”: 4,5 m, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 7) formy zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 8) kształt dachu: dowolny z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Ołowianka (007-KD80, 006-KX oraz poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2, 4 i 5,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszczają się.

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

- 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2 - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12, 13;
- 3) obiekty wraz z częścią terenu, jak na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków jako Zespół Elektrowni Ołowianka – zgodnie z ust. 17 pkt 3;

- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 4;
- 5) obiekt o wartościach kulturowych – budynek nastawni zrealizowany na działce nr 6/10 i 6/20 - ochronie podlegają ściany budynku od strony południowo-zachodniej, południowo-wschodniej oraz północno-zachodniej, w zakresie struktury i układu ww. elewacji i materiału elewacyjnego - cegły, formy i materiału stolarki drzwiowej oraz formy (w tym podziału) stolarki okiennej, jednocześnie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę ww. budynku - zgodnie z zasadami określonymi w ust. 7, przy jednoczesnym poszanowaniu historycznej substancji.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zielen do utrzymania w części północno-wschodniej i południowo-zachodniej terenu, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację;
- 4) na parkingach, pomiędzy miejscami do parkowania, należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:
 - a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikającej z podanej proporcji;
- 5) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 10 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) elewacje eksponowane w liniach zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 1 litera "b", jak na rysunku planu; wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi: tynkiem, cegłą ceramiczną, drewnem, szkłem, metalem;
- 4) oś widokowa na budynek przepompowni w terenie 003-K/U33, jak na rysunku planu - w pasie o łącznej szerokości 6 m, wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na budynek przepompowni;
- 5) oś widokowa na Basztę Łabędź i Targ Rybny, jak na rysunku planu - w pasie o łącznej szerokości 10 m, wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Basztę Łabędź i Targ Rybny;
- 6) punkt widokowy o niepełnej panoramie, jak na rysunku planu, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Muzeum II Wojny Światowej;
- 7) dla budynków: kasy oraz trafostacji, o których mowa w ust. 5 pkt 2 i 3, ustala się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi: cegłą, tynkiem, drewnem i metalem w detalach, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 i 7, ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6 oraz placu, o którym mowa w ust. 6 pkt 8:

1) tymczasowe obiekty usługowe i/lub handlowe:

a) dla ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 i 7 oraz ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6: zakaz lokalizacji,

b) dla placu, o którym mowa w ust. 6 pkt 8: dopuszcza się;

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

3) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4, 5 i 6;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania placu z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, a w miarę potrzeb: zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody, na podstawie całościowej/go koncepcji/projektu, łącznie z ciągami pieszymi, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5 oraz ciągiem pieszo-rowerowym, o którym mowa w ust. 6 pkt 6.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) zakaz tymczasowego zagospodarowania;

2) koło widokowe wraz z budynkiem obsługującym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną poza wyznaczonymi w ust. 7 pkt 1 liniami zabudowy.

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 uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) część terenu, jak na rysunku planu, wpisana do rejestru zabytków decyzją z dnia 24.06.2003r. pod nr 529 (dawne nr 380 i 886) jako Zespół Elektrowni Ołowianka (Spichlerz Królewski, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalny elektrociepłowni, 2 budynki mieszkalne) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p” miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być zlokalizowane w kondygnacji podziemnej;

3) nowe budynki w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 5, wymagają wyposażenia w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;

- 4) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc do parkowania dla autobusów i samochodów na terenie wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”;
- 5) w obszarze wyznaczonymi liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „p” dopuszcza się remont oraz przebudowę istniejących parkingów i placu do czasu lokalizacji parkingu w kondygnacji podziemnej;
- 6) dopuszcza się usługi hotelowe, gastronomiczne, handlu - łącznie dla maksymalnie 30% powierzchni użytkowej obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literami "a", "b" i "c".

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 5 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 3) istniejący kanał sanitarny – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 4) istniejący kanał deszczowy – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 5) istniejący ciepłociąg – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych;
- 6) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 7) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 8) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków "Ołowianka".

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓŁNOCNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) nadziemne garaże;
- 3) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 4) salony samochodowe z serwisem;
- 5) stacje paliw;
- 6) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 7) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak: szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12, 13;
- 2) odcinek ciągu pieszego wzdłuż nabrzeża, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3,0 m, łączącego ciąg piesz (teren 005-KX) z terenami poza południowo-zachodnią granicą planu poprzez teren 001-U33, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy obowiązujące: po obrysie istniejącego budynku, jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 12,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5;
- 7) formy zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5;
- 8) kształt dachu: stromy z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Ołowianka (007-KD80) poprzez teren przyległy 001-U33;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2 - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 12;
- 3) teren, jak na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków jako Zespół Elektrowni Ołowianka – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 4;
- 5) obiekt o wartościach kulturowych (budynek przystani), jak na rysunku planu, położony przy ul. Ołowianka 3-3A, ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku,
 - b) rodzaj pokrycia dachu,
 - c) materiał elewacyjny - tynk, drewno.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7 i 10;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

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

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 24.06.2003 r. pod nr 529 (dawne nr 380 i 886) jako Zespół Elektrowni Ołowianka (Spichlerz Królewski, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalny elektrociepłowni, 2 budynki mieszkalne) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) nowe budynki w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 5, wymagają wyposażenia w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 5 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;

- 3) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) teren położony w sąsiedztwie przepompowni ścieków "Ołowianka".

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-K/U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓŁNOCNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,64 ha.

3. **Przeznaczenie terenu: K/U33 teren kanalizacji sanitarnej - przepompownia ścieków "Ołowianka" i/lub zabudowy usługowej.**

4. **Funkcje wyłączone**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) garaże boksowe;
- 3) parkingi i garaże dla samochodów osobowych inne niż na potrzeby inwestycji;
- 4) salony samochodowe;
- 5) stacje paliw;
- 6) warsztaty i stacje obsługi pojazdów mechanicznych;
- 7) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak: szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.

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

- 1) zabudowa o wysokości innej niż określona w ust. 7 pkt 5;
- 2) trafostacja, usytuowana na północ od budynku przepompowni ścieków; dopuszcza się przebudowę i odbudowę budynku.

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

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

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące:
 - po obrysie istniejącego budynku przepompowni (Ołowianka 4), jak na rysunku planu,
 - po obrysie istniejącego budynku przepompowni (Ołowianka 4A), jak na rysunku planu,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne: w liniach rozgraniczających terenu, wzdłuż linii podziału wewnętrznego dzielącej teren na obszary "a" i "b" oraz w części południowo - zachodniej – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b": 25 %,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c": 70%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20 %;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b": 5,0 m,
 - w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c": 11,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4, 5 i 6;
- 7) formy zabudowy: dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4, 5 i 6;
- 8) kształt dachu:
- a) dla obiektów kanalizacji sanitarnej: dowolny z wykluczeniem dachu w kształcie kopuły i kolebki z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 4 i 5,
 - b) dla zabudowy usługowej: dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 6.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Ołowianka (007-KD80);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2 - stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 12;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) obiekt o wartościach kulturowych (budynek przepompowni ścieków), Ołowianka 4, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 4; zasady ochrony - ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku i rodzaj pokrycia dachu (dachówka),
 - b) historyczny komin przepompowni,
 - c) kompozycja elewacji, rodzaj materiału elewacyjnego (cegła) i kolorystyka elewacji,
 - d) historyczna forma detalu architektonicznego,
 - e) historyczna forma i materiał stolarki okiennej;

- 5) obiekt o wartościach kulturowych (budynek przepompowni ścieków), Ołowianka 4A, budynek modernistyczny, jak na rysunku planu; zasady ochrony - ochronie podlegają:
- a) bryła budynku,
 - b) kompozycja elewacji, rodzaj materiału elewacyjnego (cegła);
- 6) w przypadku realizacji zabudowy usługowej, ustala się konieczność nawiązania do historycznej zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu w:
- a) układzie, formie i gabarytach nowej zabudowy,
 - b) rozwiązaniach materiałowych - wykończenie elewacji nowych budynków materiałami tradycyjnymi tj. żółtą cegłą (zgodnie z materiałem elewacyjnym budynku objętego ochroną konserwatorską, zlokalizowanego przy ul. Ołowianka 4, o którym mowa w ust. 10 pkt 4);
- 7) w przypadku realizacji nowej zabudowy obiektów kanalizacji sanitarnej ustala się konieczność nawiązania do historycznej zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu poprzez zastosowanie m. in.: rodzaju materiału elewacyjnego oraz kolorystyki elewacji budynków objętych ochroną, zlokalizowanych w granicach przedmiotowego terenu, o których mowa w ust. 10 pkt 4 i 5.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów, w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);
- 3) oś widokowa na budynek przepompowni, jak na rysunku planu - w pasie o łącznej szerokości 6 m, wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na budynek przepompowni.

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 uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) obiekt o wartościach kulturowych, przepompownia ścieków, Ołowianka 4, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych;
- 2) nowe budynki w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 5, wymagają wyposażenia w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a" należy zrealizować zieleni urządzoną ogólnodostępną.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 5 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi;
- 3) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-WP MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓLNOĆNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. **Numer terenu:** 004.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** WP teren wód powierzchniowych fragment Kanału na Stępce, z dopuszczeniem budowli związanych z turystyką i rekreacją, obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wodnej i szlaków wodnych.

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

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

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

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Ołowianka (006-KX);
- 2) miejsca do parkowania: nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – położony w osnowie przyrodniczej miasta;
- 2) zachowanie otwartego koryta rzeki w celu umożliwienia rozwoju roślinności hydrogeniczej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 i 11.

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 uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zagospodarowanie terenu integralnie związane z zagospodarowaniem terenu sąsiadującego poza wschodnią granicą planu;
- 2) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓLNOĆNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. **Numer terenu:** 005.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,26 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** **KX teren ciągu pieszego.**
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 12, 13.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: od ul. Ołowianka (007-KD80);
 - 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 kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
 - 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
 - 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 3.
11. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury itp.);
 - 2) punkt widokowy o pełnej panoramie, jak na rysunku planu; zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na rzekę Motławę, przystań i zielenie urządzone ogólnodostępne w terenie 003-K/U33 (obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą "a");
 - 3) oś widokowa na budynek przepompowni w terenie 003-K/U33, jak na rysunku planu - w pasie o łącznej szerokości 6 m, wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na budynek przepompowni.
13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 1;
- 3) zielen: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 4) miejsca do siedzenia w rejonie punktu widokowego o pełnej panoramie, o którym mowa w ust. 12 pkt 2, umożliwiające wgląd na rzekę Motławę, przystań i zielen urządzoną ogólnodostępną w terenie 003-K/U33 (obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą "a").

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 uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

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

- 1) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) istniejące kanały sanitarne grawitacyjne i tłoczne – zaleca się umożliwienie dostępu do celów eksploatacyjnych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓLNOĆNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. **Numer terenu:** 006.

2. **Powierzchnia terenu:** 0,1 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren ulicy o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym – ulica Ołowianka.

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

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

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11 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 ul. Ołowianka (007-KD80 i 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 kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 17 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) teren, jak na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków jako Zespół Elektrowni Ołowianka – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 17 pkt 4.

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

- 1) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się:
 - a) w uzupełnieniach szpaleru zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
 - b) przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) wszystkie powierzchnie nie przeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 4) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych.

12. **Zasady kształtowania krajobrazu:** stosuje się zasady o których mowa w ust. 10 i 11.

13. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) zieleń: obowiązkowa, zgodnie z ust. 11;

4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, elementów sztuki, zieleni, wody na podstawie całościowego projektu, łącznie z dalszym przebiegiem ulicy Ołowianka położonej poza granicami opracowania.

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 uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, wpisana do rejestru zabytków decyzją z dnia 24.06.2003 r. pod nr 529 (dawne nr 380 i 886) jako Zespół Elektrowni Ołowianka (Spichlerz Królewski, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalny elektrociepłowni, 2 budynki mieszkalne) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wykonanie przyczółka pomostu na przedłużeniu ciągu pieszego, w terenie 001-U33, o którym mowa w § 8 ust. 6 pkt 7, w kierunku ulicy J. Dziewanowskiego (poza granicami planu);
- 2) na terenie mogą znajdować się gatunki chronione roślin, zwierząt i grzybów (oraz ich siedliska i ostoje);
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓLNOĆNA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 11109

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,18 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Ołowianka.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 46,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, z zastrzeżeniem ust. 14.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Na Stępcie (poza granicami planu).

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

- 1) obszar uznany za Pomnik Historii jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zgodnie z ust. 13 pkt 1;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zgodnie z ust. 13 pkt 2;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (cały teren) – zgodnie z ust. 13 pkt 3.

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

8. Zasady kształtowania krajobrazu: oś widokowa na Basztę Łabędź i Targ Rybny, jak na rysunku planu - w pasie o łącznej szerokości 10 m, wyznaczonym symetrycznie po obu stronach osi widokowej, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z poziomu człowieka na Basztę Łabędź i Targ Rybny.

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

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

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: obustronne o szerokości min. 2,5 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 08.09.1994 r. jako Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w. – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 11.10.1947 r. pod nr 15 (dawny nr 8) jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – obszar podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenu określona na rysunku planu położona w granicach portu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się przekrój jedna jezdnia, jeden pas ruchu lub przekrój bez wyodrębnionej jezdni i chodników.

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

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Ołowianka - część centralna i północna w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

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

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Ołowianka" w mieście Gdańsku uchwała nr V/83/99 z dnia 28.01.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45, poz. 181 z 17.05.1999 r.);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ołowianka” w mieście Gdańsku uchwała nr XXXII/1001/2001 z dnia 22.02.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 30, poz. 314 z 05.04.2001 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ołowianka - część południowa w mieście Gdańsku uchwała nr XXVIII/712/20 z dnia 24.09.2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2020 r., poz. 4445).

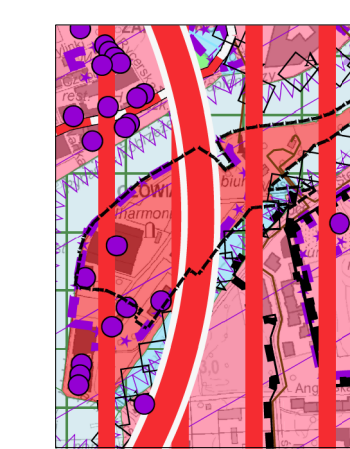
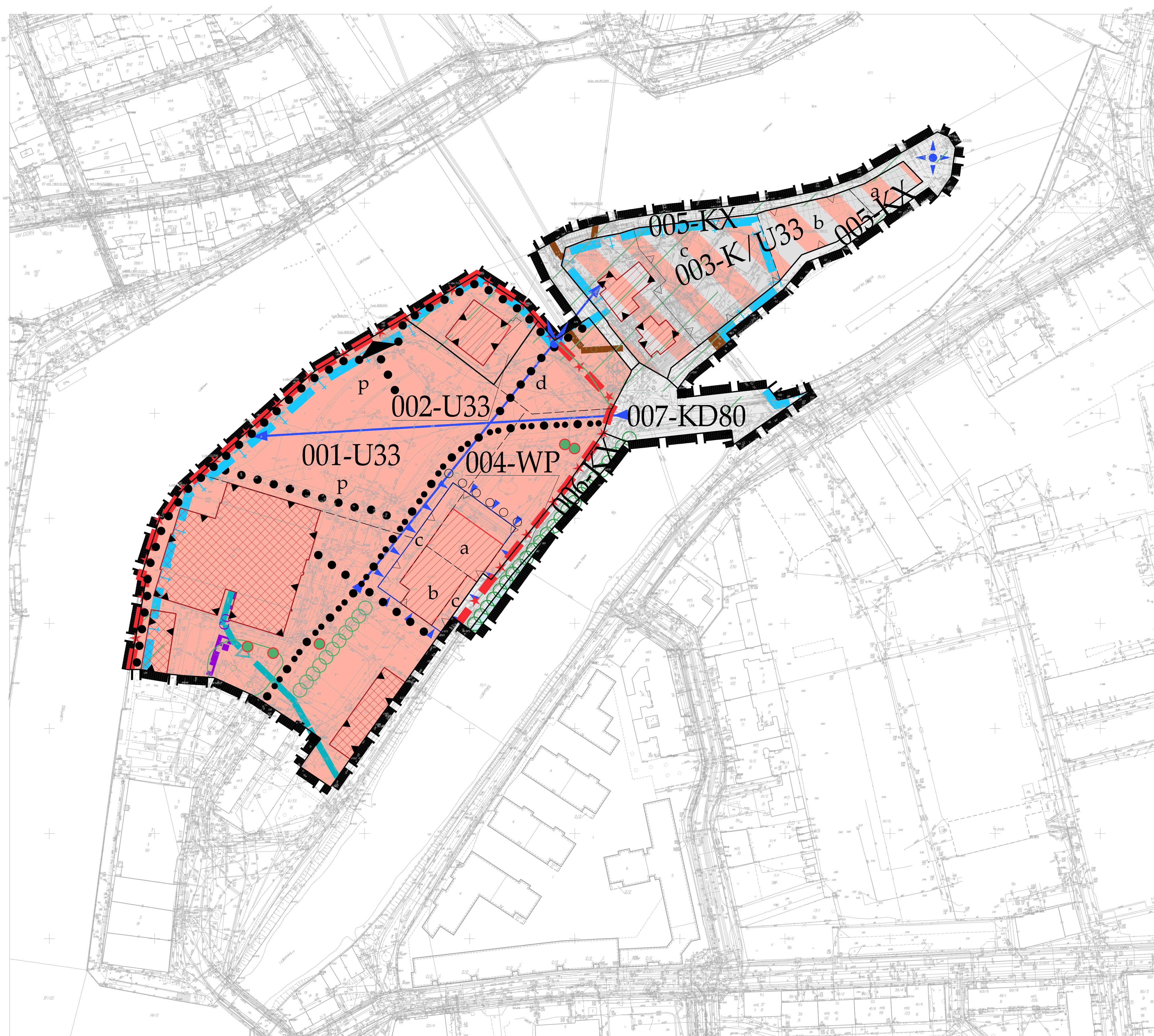
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Ołowianka - część centralna i północna w mieście Gdańsku
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

11109



Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z niniejszą granicą planu

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

- wody morskie
- wody śródlądowe
- teren mieszkaniowo-usługowy
- teren usług ponadpodstawowych

OGÓLNOMIĘJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków
- front wodny
- granica obszaru przekształceń
- granica obszaru zdegradowanego do poprawy zagospodarowania

IDENTYFIKACJA OBSZARÓW I OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

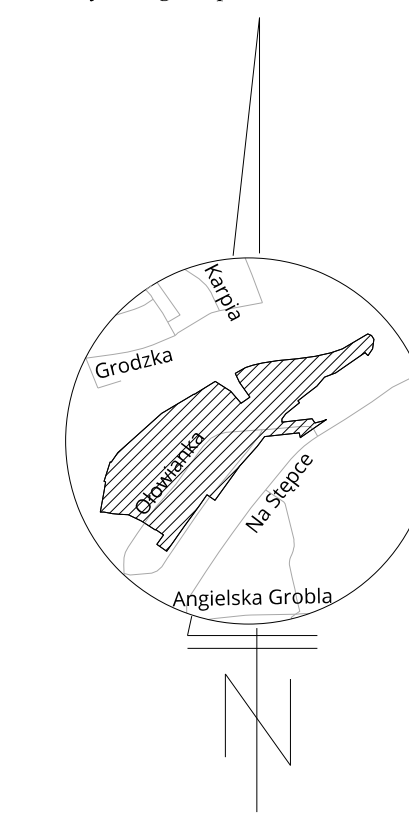
- ośrodek usługowy - ogólnomięjski i metropolitalny
- centralne pasmo usługowe

TRANSPORT ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY

- granica strefy wskaźników parkingowych A
- trasa tramwajowa

INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

- wieloletni przewód - wodociągowy, kanalizacyjny, gazowy, ciepłowniczy, naftowy oraz linia kablowa wysokiego napięcia



Szkieł orientacyjny

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urządzeń kopii maszynowej wydanej z Państwowego Zastępu Geodezyjnego i Kartograficznego

Gdańsk dn. _____ (podpis osoby upoważnionej)

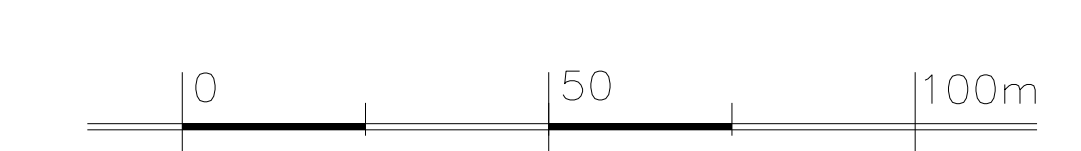
OZNACZENIA

USTALENIA PLANU:

	Granice obszaru objętego planem	a, b, c
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu	
	Oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: - pierwsze trzy cyfry oznaczają numer terenu - drugi człon literowo-cyfrowy oznacza przeznaczenie terenu	
	Tereny zabudowy usługowej	
	Tereny kanalizacji sanitarnej i / lub zabudowy usługowej	
	Tereny wydzielonych ciągów: pieszych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym	
	Tereny ulic dojazdowych	
	Tereny wód powierzchniowych	
	Obowiązujące linie zabudowy	
	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy	
	Linie podziału wewnętrznego	

	Litery identyfikujące obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego		Wloty ciągów pieszych
	Osie widokowe		Objekty wpisane do rejestru zabytków
	Elewacje eksponowane		Granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków
	Punkty widokowe o niepełnej panoramie		Granice portu morskiego
	Punkty widokowe o pełnej panoramie		Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	Obiekty o wartościach kulturowych		Istniejące ciepłociągi
	Szpalery drzew		Istniejące grawitacyjne kanały sanitarne
	Ogólnomięjski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) osnowa przyrodnicza miasta		Istniejące tłoczne kanały sanitarne
	Zielień do utrzymania lub wprowadzenia		Istniejące kanały deszczowe i ciekły przykryte
	Drzewa do zachowania		
	Ciągi piesze		
	Ciągi pieszo-rowerowe		
	Ciągi piesze w zalecanej lokalizacji		

	Objekty wpisane do rejestru zabytków
	Granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków
	Granice portu morskiego
	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	Istniejące ciepłociągi
	Istniejące grawitacyjne kanały sanitarne
	Istniejące tłoczne kanały sanitarne
	Istniejące kanały deszczowe i ciekły przykryte



PROJEKT PLANU BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WCLADU PRZESTRZENNYM RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONY Z WYKORZYSTANIEM URZĄDOWEJ KOPII MASZYNOWEJ WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASTĘPU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W DNIACH OD 19 CZERWCA 2023 R. DO 17 LIPCA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŁOWIANKA - CZĘŚĆ CENTRALNA I PÓŁNOCNA W MIEŚCIE GDAŃSKU	
ZESPÓŁ AUTORÓW	PODPISY
dyrektora projektu	mgr inż. arch. Katarzyna Kosiak
opracowania koncepcyjnego	mgr inż. arch. Aleksandra Gontarczyk
opracowania szczegółowego	mgr inż. arch. Urszula Opatowska
opracowania technicznego	mgr inż. arch. Włodzisław Szermisz
opracowania graficznego	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turk
opracowania technicznego	mgr inż. arch. Monika Rucińska
opracowania technicznego	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska
opracowania technicznego	mgr inż. arch. Wiesława Szermisz
opracowania technicznego	mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turk
GDANSK - 2023 r.	RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000 11109

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/1716/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2023 r. do 17 lipca 2023 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 31 lipca 2023 r. do projektu planu wniesiono w jednym piśmie dwie uwagi.

1. Morski Robotniczy Klub Sportowy „Gdańsk”

1.1. Składający pismo wnosi o: pozostawienie w karcie terenu dla obszaru 002-U33 na którym mieści się przystań kajakowa dotychczasowej funkcji podstawowej: Marina – przystań małych jednostek pływających z funkcją hotelową, kluby żeglarskie (uzupełnić „kajakowe”), gastronomia i handel związany z funkcją podstawową.

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

Uzasadnienie:

Teren na którym mieści się przystań został przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę usługową (002-U33). Projekt planu w ramach funkcji usługowych nie wyklucza wymienionych w uwadze funkcji. W ramach funkcji usługowej (U33) może nadal funkcjonować na tym obszarze przystań, hotel z gastronomią jak i klub żeglarski i kajakowy.

1.2. Składający pismo wnosi o: zaprojektowanie ciągu pieszego po obrysie budynku przystani od strony parkingu zamiast ciągu pieszego wzdłuż przystani.

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

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu odnośnie prowadzenia ciągu pieszego wzdłuż nabrzeża rzeki Motławy są zgodne z programem Operacyjnym Przestrzeń Publiczna – studium Gdańska Polityka Wodna, Polityka Motławy. Zgodnie z ustaleniami Gdańskiej Polityki Wodnej (Motława - odcinek 2 - kierunki) ciąg pieszy został zaprojektowany na terenie wskazanym jako nabrzeże/brzeg miejski do urządzenia – wyposażenie obligatoryjne tego brzegu to m. in. ciąg pieszy. Należy również wspomnieć, że obowiązujący plan miejscowy ustala w tym miejscu główny ciąg pieszy z zielenią więc przebieg projektowanego ciągu pieszego kontynuuje politykę miasta w tym zakresie.

Jednocześnie należy wskazać, iż – poza ciągiem wzdłuż nabrzeża - możliwe jest również wykonanie ciągu pieszego zgodnie z przebiegiem wskazanym w uwadze ponieważ w każdym terenie funkcyjnym możliwe jest prowadzenie dróg.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/1716/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/1716/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę