



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31 maja 2012 r.

Poz. 1898

UCHWAŁA NR XXV/504/12 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Zespołu Młyna XI w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237 Nr220 poz. 1413, z 2010 Nr 24 poz 124, Nr 75 poz 474, Nr 106 poz 675, Nr 119poz. 804, Nr 130 poz 871,Nr 149 poz.996, Nr155 poz.1043, z 2011r Nr 32 poz.159, Nr 153 poz.901), art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2010r Nr 130 poz.871), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, z 2010r. Nr 28 poz 142, Nr 28 poz 146, Nr 106 poz 675, Nr 40 poz230, z 2011r. Nr 117 poz 679, Nr134 poz.777, Nr21 poz 113, Nr 217 poz.1281, Nr 149, poz.887).

uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Zespołu Młyna XI w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0244) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 8,73 ha, położony w Oliwie Górnej, pomiędzy ulicami Kwietną i Kościarską, który zawiera w swoich granicach zespół zabudowy Młyna XI.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

- 3) **typ zabudowy** - typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 4) **wysokość zabudowy** - wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odwzorowaną na podkładzie mapowym rysunku planu) do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków;
- 5) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
- typ zabudowy,
 - kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - rozcłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 6) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki: połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° , powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 8) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;
- 10) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;
- 11) **rekreacyjna zielen przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);

- 12) **zielen do utrzymania i 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. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i 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 i wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - 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 wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja);
- 13) **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;
- 14) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** - wszystkie formy,

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,

b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,

c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

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

3. Tereny zabudowy usługowej:

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

a) wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego,

- stacji paliw,

- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,

- salony samochodowe (z serwisem),

- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,

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

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

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe: MN, MN21, M22 lub M23 i usługowe: U, U33, US lub U34. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

5. Tereny infrastruktury technicznej:

1) **D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej** -np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe.

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

2) Cały obszar planu położony jest w powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Lp	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2
2	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9
3	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4
4	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9
5	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6
6	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0
7	Motele	1 pokój	MIN. 1,0
8	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MIN. 0,9
9	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15
10	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5
11	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3
12	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5
13	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2,5
14	Kościóły, kaplice	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 12
15	Domy parafialne, domy kultury	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3
16	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5

17	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15
18	Muzea na wolnym powietrzu - skanseny	10 000 m2 pow. terenu	ustala się indywidualnie
19	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 0,5
20	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,0
21	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN. 1,5 lub MIN. 4
22	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3,0
23	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MIN. 1
24	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 4
25	Kryte pływalnie	100 m2 lustra wody	MIN. 5
26	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	MIN. 2

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone numerami trzycyfrowymi od 001 do 003.

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

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001 - U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0244;

1. Numer terenu: 001;

2. Powierzchnia terenu: 6,35 ha;

3. Przeznaczenie terenu: U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;

4. Funkcje wyłączone: usługi handlu, hurtownie, miejsca pokazu zwierząt, rzemiosło usługowe, wolnostojące garaże dla samochodów osobowych.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa wyższa niż 9m.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach 7,10 i 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy, o którym mowa w ust. 16 pkt 1;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,5 m, wyłącznie ażurowe lub z żywopłotów, z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 5) wszelką nową zabudowę i nowe miejsca parkingowe należy lokalizować w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 6%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,1;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m;
- 6) gabaryty inne: maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku 450 m²;
- 7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt dachu: stromy dwuspadowy, kąt nachylenia dachu od 25° do 30°;

9) inne:

a) minimalna wielkość działki budowlanej objętej inwestycją 6,35ha.

b) maksymalna wysokość posadzki parteru 0,5 m nad poziomem terenu.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ust. 16 pkt 1 i ust. 7 pkt 9.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z ulicy Kościerskiej ciągiem pieszo-jezdnym (poza granicami planu),

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją

a) dla samochodów minimalnie - zgodnie z § 5,

b) dla rowerów:

- minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

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

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

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

10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej

11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) ukształtowanie terenu zgodnie z ust. 11 pkt 4,

b) w zagospodarowaniu terenu należy uczynić oś historycznego dojazdu od ulicy Kościerskiej do Zameczku Mormonów zlokalizowanego w terenie 003-M/U31 oznaczoną linią osi kompozycyjnej jak na rysunku planu,

c) nową zabudowę oraz wszelkie inne elementy przestrzenne należy kształtować z zapewnieniem otwarcia widokowych wzdłuż i w poprzek osi doliny,

d) należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła ceramiczna, tynk, drewno, dachówka ceramiczna lub betonowa w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

2) nowe nasadzenia ograniczyć do niskich form zieleni zachowując w sposób maksymalnie możliwy otwarty charakter krajobrazu dna doliny;

3) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów

- 4) ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej;
 - 5) układ zabudowy projektowanej nie może tworzyć przeszkód utrudniających przepływ powietrza wzdłuż osi doliny;
 - 6) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
 15. Stawka procentowa: nie dotyczy.
 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w obszarze sąsiedztwa miejskiego ogrodu zoologicznego - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) istniejący podziemny kanał deszczowy (Potok Renuszewski) o średnicy 0,8 m - dopuszcza się jego przebudowę łącznie z odkryciem oraz zmianą przebiegu w granicach terenu;
 - 2) zakaz podpiwniczeń.
 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
 - 1) zaleca się odtworzenie historycznego stawu towarzyszącego historycznej zabudowie młyna po zachodniej stronie osi kompozycyjnej w całości lub części;
 - 2) zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 5m od skrajni kanału deszczowego, o którym mowa w ust. 17 pkt 2 oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m;
 - 3) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych.
- § 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 - D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0244;**
1. Numer terenu: 002;
 2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha;
 3. Przeznaczenie terenu: D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej - Potok Oliwski;
 4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.
 5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.
 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach 10, 11 i 12;
 - 2) ciąg pieszo-rowerowy biegnący wzdłuż potoku Oliwskiego po jego południowej stronie, pełniący funkcję drogi eksploatacyjnej potoku;
 - 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
 - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
 - 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy, o którym mowa w ust. 16.

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

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ust. 16.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy Kwietnej ciągiem pieszo-jezdnym zlokalizowanym na terenie 003-M/U31;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej
- 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uczytelnić oś historycznego dojazdu od ulicy Kościerskiej do Zameczku Mormonów zlokalizowanego w terenie 004-M/U32, oznaczoną linią osi kompozycyjnej jak na rysunku planu,
 - c) wszelkie elementy przestrzenne należy kształtować z zapewnieniem otwarć widokowych wzdłuż i w poprzek osi doliny,
 - d) zakaz zadaszenia potoku Oliwskiego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie otwartego koryta potoku Oliwskiego;
- 3) zachowanie obudowy biologicznej cieku;
- 4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągu pieszo-rowerowego.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
- 5) zieleń – dopuszcza się;
- 6) nawierzchnia ciągu pieszo-rowerowego z materiałów naturalnych.

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

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

15. Stawka procentowa: nie dotyczy.

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

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

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

- 1) zaleca się odtworzenie historycznego stawu towarzyszącego historycznej zabudowie młyna po zachodniej stronie osi kompozycyjnej integralnie związanego z zalecanym w terenie 001-U34, o którym mowa w par. 7 ust. 18 pkt 1;
- 2) istniejący ciek – potok Oliwski, będący odbiornikiem wód opadowych - zaleca się umożliwienie dojazdu eksploatacyjnego o szerokości 3m;
- 3) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 - M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0244;

1. Numer terenu: 003;

2. Powierzchnia terenu: 2,01 ha;

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33;

4. Funkcje wyłączone: salony samochodowe z serwisem, usługi handlu, hurtownie, rzemiosło usługowe i wolnostojące garaże dla samochodów osobowych.

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

- 1) zabudowa wyższa niż 9m;
- 2) uprawy ogrodnicze z wykluczeniem indywidualnych ogródków działkowych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach 7,10, 11 i 12;
- 2) ciąg pieszo-jezdny przebiegający przez środek terenu jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy, o którym mowa w ust. 16.
- 5) w obszarze "a" wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie w formie żywopłotów z uwzględnieniem ust. 11 pkt 3.
- 6) w obszarach "b" i "c" wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie ażurowe lub z żywopłotów, z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych z uwzględnieniem pkt 7.

7) dopuszcza się maksymalna wysokość ogrodzeń:

- a) 1,0m wzdłuż południowej granicy obszaru "b" wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu oraz na granicy obszarów "b" i "c" wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu,

- b) 1,5m wzdłuż granicy obszaru "c" wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, od strony ciągu pieszo-jezdnego i ul. Kwietnej oraz granicy z terenem 002-D.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy:

- a) obowiązujące, po obrysie istniejącej zabudowy Zameczku Mormonów, o którym mowa w ust. 10 pkt 3, jak na rysunku planu,
- b) maksymalne nieprzekraczalne, odtwarzające układ historycznego podwórza gospodarczego jak na rysunku planu,
- c) maksymalne nieprzekraczalne, wyznaczające maksymalny zakres rozbudowy obiektów wskazanych do rekonstrukcji, o których mowa w ust. 10 pkt 2 litera d), jak na rysunku planu.

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20% z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 litera d);

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu, 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "b", jak na rysunku planu, 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- c) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c", jak na rysunku planu, 60% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "a" i "b", jak na rysunku planu, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5;
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c", jak na rysunku planu, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,2;

5) wysokość zabudowy:

- a) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10 m;
- b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu:
- przy dachu o kącie nachylenia od 25° do 30° maksymalna wysokość do okapu: 6 m,
 - przy dachu o kącie nachylenia od 40° do 45° maksymalna wysokość do okapu: 4 m,

6) gabaryty inne:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu:
- szerokość nowej zabudowy w liniach zabudowy maksymalnie 9 m,
 - proporcje rzutu pojedynczego budynku muszą wynosić 1 : 1,5 - 2 (nie dotyczy zabudowy na działce nr 127),
- b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "b" i "c", jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 10 pkt 2 i 3;

7) formy zabudowy:

- a) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu:
- nową zabudowę należy kształtować odtwarzając układ podwórza gospodarczego towarzyszącego Zameczkowi Mormonów,

- zakaz lokalizacji balkonów w elewacjach od strony podwórza,

b) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami "b" i "c", jak na rysunku planu, dowolne.

8) kształt dachu:

a) stromy dwuspadowy, symetryczny, z zastrzeżeniem pkt. 5 b),

b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu, układ kalenic równoległy do linii zabudowy obiegającej podwórze gospodarcze, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 litera b);

9) inne:

a) na terenie inwestycyjnym w zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² pow. użytkowej mieszkań.

b) maksymalna wysokość posadzki parteru 0,5 m nad poziomem terenu.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ust. 16.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z ulicy Kwietnej;

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów minimalnie - zgodnie z § 5,

b) dla rowerów:

- minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- minimum 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej powyżej 4 mieszkań,

- miejsce postojowe dla rowerów musi umożliwiać przymocowanie ramy i przynajmniej jednego koła do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

c) dla usług w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "a", jak na rysunku planu, miejsca postojowe dla samochodów należy lokalizować w południowo zachodniej części terenu w minimalnej odległości 40 m od linii rozgraniczającej z terenem 002-D i na projektowanym podwórzu gospodarczym, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 litera b);

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

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

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

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

10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej

11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- a) ukształtowanie terenu zgodnie z ust. 11 pkt 5,
 - b) nową zabudowę oraz wszelkie inne elementy przestrzenne należy kształtować z zapewnieniem otwarcia widokowych wzdłuż i w poprzek osi doliny,
 - c) należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła ceramiczna, tynk, drewno, dachówka ceramiczna lub betonowa w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.
 - d) obiekty wskazane do rekompozycji jak na rysunku planu:
 - zakaz nowej zabudowy poza obiektami wskazanymi do rekompozycji,
 - budynki po rekompozycji - wolnostojące, z dwuspadowym dachem, krytym dachówką ceramiczną,
 - dopuszcza się w ramach linii zabudowy zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 10%.
 - e) w zagospodarowaniu terenu należy ucztylnić oś historycznego dojazdu od ulicy Kościerskiej do Zameczku Mormonów zlokalizowanego w terenie 004-M/U32, oznaczoną linią osi kompozycyjnej jak na rysunku planu,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: Zespół zabudowy przy ul. Kwietnej 23 i 23a, Zameczek Mormonów jak na rysunku planu, ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, materiał elewacyjny i rodzaj pokrycia dachu, wystrój elewacji, detal architektoniczny oraz forma stolarki okien i drzwi. W przypadku ubytku detalu architektonicznego i wystroju elewacji, należy go odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących.
11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
 - 2) zieleń do utrzymania i wprowadzenia jak na rysunku planu;
 - 3) nowe nasadzenia poza zielenią do utrzymania i wprowadzenia ograniczyć do niskich form zieleni zachowując w sposób maksymalnie możliwy otwarty charakter krajobrazu dna doliny;
 - 4) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów
 - 5) ograniczenie makroniwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej.
12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszo-jezdnego o którym mowa w ust. 6 pkt 2:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 4;
 - 5) zieleń: dopuszcza się;
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.
15. Stawka procentowa: 30%
16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.
17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działek budowlanych,
 - 2) zakaz podpiwniczeń.

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

- 1) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 2) zaleca się scalenie siedliska w jego historycznych granicach.

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

1. część graficzna - rysunek planu Oliwa Górna rejon Zespołu Młyna XI w mieście Gdańsku w skali 1 : (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).

§ 11. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

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

§ 12. Traci moc we fragmencie objętych granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment zespołu rekreacyjnego Dolina Radości - Część Centralna w mieście Gdańsku, uchwała Rady Miasta Gdańska nr XIX/567/04 z dnia 22 stycznia 2004r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 23 z dnia 27 lutego 2004r. poz. 499).

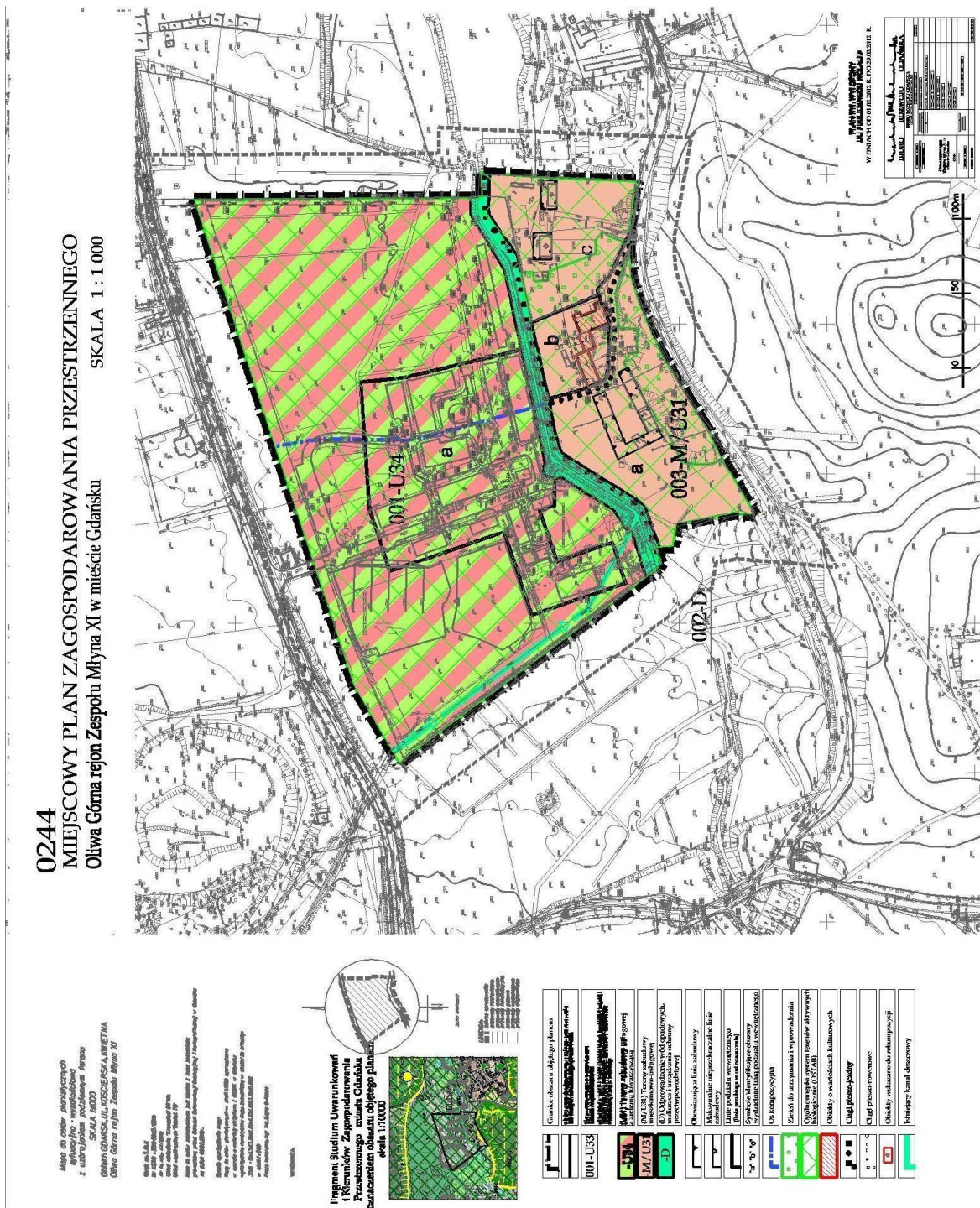
§ 13. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 11, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/504/12
 Rady Miasta Gdańska
 z dnia 23 kwietnia 2012 r.

część graficzna rysunek planu Oliwa Górna rejon Zespołu Młyna XI w mieście Gdańsku
 w skali 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/504/12
Rady Miasta Gdańska
z dnia 23 kwietnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/504/12
Rady Miasta Gdańska
z dnia 23 kwietnia 2012 r.

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

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