

612

**UCHWAŁA Nr XXX/838/08**  
**Rady Miasta Gdańska**  
z dnia 27 listopada 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna  
rejon zespołu Młyna XV w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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), i art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. 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 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218) uchwała się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0238) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar około 3,2 ha ograniczony:

- od południa odnogą ulicy Bytowskiej,
- od zachodu zespołem ogrodów działkowych,
- od północy zespołem zabudowy przy ul. Bytowskiej 1 i Kuźni Wodnej,
- od wschodu ulicą Bytowską.

§ 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) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu.
- 3) powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów
- 4) powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe
- 5) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie:
  - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
  - b) stróża lub
  - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. 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

- 6) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).

Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej – typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej – ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy

- 7) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od najniższej rzędnej rzutu pionowego obrysu ścian lub podpór najniższej kondygnacji nadziemnej na powierzchnię terenu (odzworowaną 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

- 8) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie

- a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

- b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,

- 9) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka

- 10) dach stromy – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

- a) połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30<sup>o</sup>, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10<sup>o</sup>

- b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem

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

- 11) Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz 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
- 12) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie 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,
- 13) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli,
- 14) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże
- 15) zieleń 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, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zieleń 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:  
— ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

- terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,  
— ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja)

§ 3

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

U33 tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego
- 2) stacji paliw
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych
- 2) salony samochodowe (z serwisem)
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą

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

§ 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.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			strefa C strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 2
2.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6
3.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	MIN. 15
4.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru
5.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN. 5
6.	Korty tenisowe (bez widzów)	1 kort	MIN. 2

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

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone symbolami trzycyfrowymi od 001 do 003.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA  
REJON ZESPOŁU MŁYNA XV W MIEŚCIE GDAŃSKU**

**NR EW. PLANU 0238  
2. POWIERZCHNIA 1,69 ha**

**1. NUMER 001**

**3. PRZEZNACZENIE**

**ZP**

**TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**

**4. FUNKCJE WYŁĄCZONE**

nie ustala się

**5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM**

nie ustala się

**6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

- 1) ogólnodostępny ciąg pieszo rowerowy wzdłuż granicy z terenem 003-U33, jak na rysunku planu
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7,10,11

**7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie dotyczy
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy
- 6) formy zabudowy – nie dotyczy
- 7) kształt dachu – nie dotyczy

**8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

nie dotyczy

**9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) dostępność drogowa – z ul. Bytowskiej (poza granicami planu)
- 2) parkingi – wyklucza się, z zastrzeżeniem pkt 13.1)
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy
- 5) odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

**10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony krajobrazu i środowiska naturalnego.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania,
  - b) ogrodzenia możliwe wyłącznie ażurowe, z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
  - c) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych,
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
  - e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz umieszczania reklam na ogrodzeniach
  - f) ogrodzenia terenu nie mogą przesłaniać panoram widokowych w głąb doliny;
  - g) zakaz wprowadzenia zwartej zieleni wysokiej przesłaniającej panoramy widokowe w głąb doliny w pasie pomiędzy potokiem i zbiornikiem retencyjnym, a ul. Bytowską,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) ochronie podlega historyczny układ wodny wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
  - b) zachować otwarty przebieg koryt potoków, dopuszcza się regulację przekroju poprzecznego i umocnienie brzegów z wyłączeniem powierzchni betonowych

**11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
- 3) utrzymanie wokół pomnika przyrody, o którym mowa w pkt. 18.2), powierzchni biologicznie czynnej, w sytuacjach szczególnych dopuszcza się wykonanie nawierzchni ażurowej
- 4) zachowanie szerokiego (10 m) pasa istniejącej roślinności hydrogenicznej wokół zbiornika Prochowego
- 5) zastosowanie powierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej dla ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego
- 6) w przypadku wycinki drzew należy posadzić 3 nowe nasadzenia (zgodne z siedliskiem) za 1 wycięte drzewo

**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, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI**

nie ustala się

**15. STAWKA PROCENTOWA**

30%

**16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

- 1) cały obszar planu położony w obrębie terenu wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi
- 2) na terenie znajdują się Potok Oliwski, Potok Prochowy, zbiornik retencyjny nr 11 stanowiące wody płynące – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

**17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

nie ustala się

**18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

- 1) na terenie znajdują się Potok Oliwski, Potok Prochowy, zbiornik retencyjny nr 11 – zaleca się umożliwienie dojazdu o szerokości 5 m dla celów eksploatacyjnych
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA  
REJON ZESPOŁU MŁYNA XV W MIEŚCIE GDAŃSKU**

**NR EW. PLANU 0238  
2. POWIERZCHNIA 0,92 ha**

**1. NUMER 002**

**3. PRZEZNACZENIE**

<b>U33</b>	<b>TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ</b> – hotel wraz z funkcjami związanymi z bezpośrednią jego działalnością (takimi jak: restauracje, kawiarnie, bary, małe muzea do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej, kryte pływalnie, mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą)
------------	---

**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 pkt 7,10,11

**7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 1) linie zabudowy: a) obowiązujące – po obrysie budynków istniejących i projektowanego jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: - maksymalnie 30%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się                      maksymalna – 0,6
- 5) wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się                      maksymalna – 13,0m
- 6) formy zabudowy - w typie zabudowy istniejącej z wyjątkiem zabudowy nowoprojektowanej z zastrzeżeniem p. 10.2) a) i b)
- 7) kształt dachu – stromy o symetrycznym nachyleniu połączy z zastrzeżeniem p. 10.2) a) - nie dotyczy przybudówek dworu, werandy i pawilonu ogrodowego wymienionego w p. 10.2) b)

**8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

nie dotyczy

**9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) dostępność drogowa – z ul. Bytowskiej (poza granicami planu)
- 2) parkingi
  - a) do realizacji na terenie zgodnie z § 5 uchwały, z zastrzeżeniem punktu b) i c)
  - b) dla każdej ogólnodostępnej funkcji bezpośrednio związanej z działalnością hotelu wskaźniki miejsc parkingowych należy naliczać oddzielnie ponad potrzeby hotelu zgodnie z § 5 uchwały,
  - c) dopuszcza się realizację części miejsc parkingowych na terenie 003-U33
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej
- 5) odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczą

**10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony krajobrazu i środowiska naturalnego
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna dawnego założenia dworsko parkowego, tj. gabaryty, charakter i lokalizacja zabudowy, podjazd przed dworem, dziedziniec folwarczny, założenie zieleni)
  - b) zakaz nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem parterowego, wolnostojącego pawilonu ogrodowego o lekkiej konstrukcji w dużych płaszczyznach przeszklonej
  - c) zakaz wprowadzania wtórnych podziałów geodezyjnych
  - d) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania
  - e) ogrodzenia możliwe wyłącznie ażurowe, z wykluczeniem przęseł z prefabrykatów betonowych
  - f) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych
  - g) ogrodzenia nie mogą przesłaniać panoram widokowych w głąb doliny
  - h) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością o max. powierzchni 0,5m
  - i) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: - ochronie podlega starodrzew historycznego założenia parkowego

**11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

- 1) teren objęty Ogólnomięskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 2) zielen do utrzymania i wprowadzenia – jak na rysunku planu
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
- 4) utrzymanie wokół pomnika przyrody, o którym mowa w pkt. 16.3, powierzchni biologicznie czynnej, w sytuacjach szczególnych dopuszcza się wykonanie nawierzchni ażurowej

**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, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI**

nie ustala się

**15. STAWKA PROCENTOWA**

30%

**16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

- 1) cały obszar planu położony w obrębie terenu wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi
- 2) budynek dworu Bytowska 4 oznaczony na rysunku planu wpisany do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi
- 3) w południowej części terenu zlokalizowany jest pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu - zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi

**17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

nie ustala się

**18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

nie ustala się

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA  
REJON ZESPOŁU MŁYNA XV W MIEŚCIE GDAŃSKU**

**NR EW. PLANU 0238  
2. POWIERZCHNIA 0,59 ha**

**1. NUMER 003**

**3. PRZEZNACZENIE**

<b>U33</b>	<b><i>TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - parking i korty tenisowe</i></b>
------------	---

**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 pkt 7,10,11,14

**7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie dotyczy
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy
- 5) wysokość zabudowy – nie dotyczy
- 6) formy zabudowy – nie dotyczy
- 7) kształt dachu – nie dotyczy

## 8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

## 9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – z ul. Bytowskiej (poza granicami planu)
- 2) parkingi – do realizacji na terenie zgodnie z § 5 uchwały, jednak nie mniej niż 15 miejsc postojowych
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy
- 5) odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

## 10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony krajobrazu i środowiska naturalnego
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) zakaz wprowadzania wtórnych podziałów geodezyjnych
  - b) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania z zastrzeżeniem pkt. 11.3)
  - c) ogrodzenia możliwe wyłącznie ażurowe, z wykluczeniem przeseł z prefabrykatów betonowych
  - d) ogrodzenia nie mogą przesłaniać panoram widokowych w głąb doliny
  - e) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych
  - f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz umieszczania reklam na ogrodzeniach
  - g) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej
  - h) zakaz wprowadzenia zwartej zieleni wysokiej przesłaniającej panoramy widokowe w głąb doliny
  - i) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym przekrycia kortów tenisowych
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

## 11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 2) wypełnienie zielenią urządzoną wszystkich przestrzeni nie przeznaczonych pod korty i parkingi
- 3) maksymalna wysokość skarp utworzonych przy niwelacji terenu mierzona od korony skarpy do jej podstawy nie większa niż 1,0 m
- 4) zakaz usypywania skarp ponad naturalną najwyższą wysokość terenu
- 5) zakaz lokalizacji trybun przy kortach za wyjątkiem siedzisk usytuowanych na skarpach powstałych przy niwelacji terenu

## 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, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

część terenu objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej jak na rysunku planu:

- 1) planowane działania:
  - a) likwidacja istniejącego zainwestowania ogrodów działkowych
  - b) wprowadzenie małej architektury, zieleni i oświetlenia
  - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu
  - b) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych,
  - c) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi oraz uzyskanie nowego zainwestowania
  - d) uporządkowanie przestrzeni oraz wyposażenia terenu w zielen
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w punktach 7, 9, 10 i 11

## 15. STAWKA PROCENTOWA

30%

## 16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

cały obszar planu położony w obrębie terenu 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 budowy obiektów kubaturowych

## 18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

parkingi zlokalizowane na powierzchniach przepuszczalnych nie mogą być uznane za powierzchnię biologicznie czynną

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralną część są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV 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).

§ 8

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.

§ 9

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego Dolina Radości – część centralna w mieście Gdańsku uchwalony Uchwałą nr XIX/567/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22.01.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 23 poz. 499 z dnia 27.02.2004 r.)

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący  
Rady Miasta Gdańska  
*Bogdan Oleszek*

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXX/838/08  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 listopada 2008 r.



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXX/838/08  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 listopada 2008 r.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXX/838/08  
Rady Miasta Gdańska  
z dnia 27 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie złożono uwag.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV w mieście Gdańsku

Rozstrzygnięcie 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.

613

**UCHWAŁA Nr XXIX/311/2008**  
**Rady Miejskiej w Lęborku**  
z dnia 2 grudnia 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.); art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.); chwala się, co następuje:

**Rozdział 1. – Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka dla terenu o powierzchni ok. 29,5 ha.
2. Granice terenu stanowią:
  - a) od południa Aleja Niepodległości,
  - b) od wschodu Ul. Kossaka – DW nr 214,
  - c) od północy Aleja Wolności,
  - d) od zachodu Aleja Wolności wraz z działkami przylegającymi do niej po zachodniej stronie oraz działkami przylegającymi w rejonie skrzyżowania z ul. Armii Krajowej i ul. 1 Maja.

**§ 2**

1. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
  - 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z pięciu rozdziałów:
  - 1) Rozdział 1 – przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. wyjaśnienie zasad konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
  - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
  - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
  - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
  - 6) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

**§ 3**

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
  - b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
  - c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) dostęp do terenu:
  - a) dostęp ogólny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,
  - b) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);
- 3) działania przy zabytkach:
  - a) konserwacja zabytku – stałe utrzymywanie zabytku w dobrym stanie poprzez doraźne drobne naprawy; wzmocnienie substancji i struktury zabytku z wykluczeniem zmian w ukształtowaniu i wyglądzie obiektu,
  - b) restauracja zabytku – niewielkie, ograniczone ilościowo uzupełnienia odróżniające się od części autentycznych,
  - c) nowe uzupełnienie zabytku – niezbędne uzupełnienia substancji zabytkowej, noszące cechy współczesne, zgodne z kompozycją zabytku i jego otoczenia;