

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo
rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) **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 Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0146) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 5,66 ha, położony między Potokiem Oliwskim, ulicą Kapliczną i Jantarową oraz terenem ośrodka wypoczynkowego przy ulicy Piastowskiej.

§ 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. 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) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe 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;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła,
 - g) zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 7) **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;

- 8) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - b) powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
 - c) zwarta forma – szerokość minimum 5 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 9) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni,

umożliwiający 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 zamkniętym;
- 10) **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 dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 11) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej w tym zbiorniki retencyjne, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 13) **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;
- 14) **ochrona historycznej formy detalu architektonicznego** to odtworzenie detalu na podstawie historycznych przekazów i wzorców;
- 15) **ochrona historycznego, autentycznego detalu architektonicznego** to:
- a) zachowanie autentycznego, istniejącego detalu i jego ekspozycji, uzupełnienie istniejącego detalu, bądź przywrócenie zdeformowanego detalu do pierwotnej formy,
 - b) zakaz realizacji zewnętrznych dociepleń tych części elewacji, na których znajduje się autentyczny detal objęty w planie ochroną;
- 16) **ochrona historycznej formy stolarki okiennej / i / lub drzwiowej** to zachowanie podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych. Ochrona nie dotyczy materiału i sposobu otwierania okien / i / lub drzwi;
- 17) **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) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 18) **zielen do utrzymania lub wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana lub pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literze a, dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień;
- 19) **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) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) **U33 tereny zabudowy usługowej;**
- 3) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 4) **KS tereny obsługi transportu drogowego;**
- 5) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych.**

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

2. Na obszarze objętym planem występują sieci telekomunikacyjne Ministerstwa Obrony Narodowej lub / i infrastruktura teleinformatyczna straży granicznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej	obszar całego miasta
			strefa ograniczonego parkowania	
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 0,8
3.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MAX. 0,1	MIN. 1
4.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX. 0,3	MIN. 0,3
5.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MAX. 1	MIN. 5
6.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX. 0,5	MIN. 0,2
7.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MAX. 1	MIN. 0,2
8.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MAX. 0,6	MIN. 0,2
9.	motele	1 pokój	0	MIN. 0,2
10.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100m ² pow. użytkowej	MAX. z zastrzeżeniem ust. 5	1 MIN. 0,3
11.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100m ² pow. użytkowej	MAX. z zastrzeżeniem ust. 6	0,5 MIN. 0,1

12.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MAX. 32	MIN. 20
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MAX. 15	MIN. 8
14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 2
17.	kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MAX. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MAX. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MAX. 20	MIN. 8
22.	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAX. 0,5	MIN. 3
23.	szkoły ponadpodstawowe	1 pomieszczenie do nauki	MAX. 1,0	MIN. 5
24.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MAX. 4	MIN. 6
25.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX. 3	MIN. 3
26.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MAX. 2	MIN. 1
27.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MAX. 20 oraz MAX. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
28.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MAX. 7	MIN. 5

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

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

4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
----	-----	--------------------------------------------------------------------------------------------

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

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

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako w całości wpisanego do rejestru zabytków (układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – decyzja nr 850 z dnia 14.09.1976r.).

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) część zachodnia i południowa obszaru planu położona jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie;
- 3) część zachodnia i południowa obszaru planu położona jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 17.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 0,40 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3 m, łączący system ciągów pieszych w Parku Jelitkowskim (poza granicami planu) poprzez mostek nad Potokiem Oliwskim (poza granicami planu) z ciągiem pieszo-jezdnym 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu.

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska);
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2, 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego;
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;

- 4) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4 i 5.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) utrzymanie funkcji rowu odwadniającego;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący rów będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) istniejący kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 1 m, jak na rysunku planu – zaleca się dostęp do celów eksploatacyjnych;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 4) na terenie występuje wysoki poziom wód gruntowych;
- 5) zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,48 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne i naziemne garaże wielopiętrowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie działki nr 266 przy ul. Morskiej 4 o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obowiązujące linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca w odległości 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu,

- b) maksymalne nieprzekraczalne w północno-wschodniej, północno-zachodniej i południowo-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 4;
- 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: 12,0 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 270 m²,
- b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8-1:2,5,
- c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
- a) stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
- b) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska): kalenicowy i/lub szczytowy;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla samochodów osobowych:
- zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: 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 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 z 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 wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 2 i 3, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego;
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworząca płat strukturalny OSTAB;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej);
- 3) szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska), jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 4) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, dopuszcza się licówki ceglane i / lub kamień wyłącznie w partii cokołowej, dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) południowo-zachodnia część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) utrzymanie funkcji rowu odwadniającego;
- 2) dla budynków w obszarze, o którym mowa w ust. 17 pkt 4:
 - a) posadowienie poziomu posadzki parteru o funkcji mieszkaniowej ponad rzędną zwierciadła wody stuletniej,
 - b) wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej;
- 3) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący rów będący odbiornikiem wód opadowych – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 3) zaleca się w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 17 pkt 4 przewidzieć drogi ewakuacji w czasie powodzi.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 0,59 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek przy ul. Bałtyckiej 39, o którym mowa w ust. 17 pkt 3, o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) oraz wzdłuż elewacji budynku przy ul. Bałtyckiej 41, jak na rysunku planu,
 - b) od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz po elewacjach budynków przy ul. Bałtyckiej 36, 39, 40, 41, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) na przedłużeniu linii elewacji wschodniej budynku przy ul. Bałtyckiej 36 od strony parkingu 12-KS, jak na rysunku planu,
 - d) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) elewacje budynków wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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: 35%, z zastrzeżeniem ust. 11;
- 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:
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „d”, jak na rysunku planu: 12,0 m,
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c”, jak na rysunku planu: 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 270 m²,
 - b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8-1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - b) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu): kalenicowy;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zieleń przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągów pieszo-jezdnymi: 13-KX (ul. Morska), 14-KX (ul. Bałtycka) oraz od ul. Kaplicznej (poza granicami planu), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 1;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: 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 układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego;
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 36 wraz z oficyną, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony: ochronie podlegają: historyczna bryła budynku oraz kształt dachu, historyczna forma i kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych, rodzaj materiału elewacyjnego; dopuszcza się restylizację w części parterowej we froncie budynku;
- 4) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 39, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz balkonów, historyczna forma i kolorystyka stolarki okiennej, rodzaj materiału i historyczna forma balustrad balkonowych, a także autentyczny historyczny detal architektoniczny – portale drzwiowe, opaski trójkątne tympanonów wystawek balkonowych, końcówki krokwi lukarn,
 - b) w przypadku ubytku detalu i wystroju elewacji należy odtworzyć go na wzór zachowanych elementów istniejących;
- 5) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 41, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, historyczna forma i kolorystyka stolarki okiennej, forma, kolorystyka i rodzaj materiału elewacyjnego werandy, forma, kolorystyka i rodzaj materiału autentycznego historycznego detalu architektonicznego w szczycie werandy,
 - b) w przypadku ubytku detalu architektonicznego lub materiału elewacyjnego werandy należy go odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10;
- 2) pierzeja eksponowana wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu – zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, dopuszcza się licówki ceglane i/ lub kamień wyłącznie w partii cokołowej, dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych, położone przy ul. Bałtyckiej 36, 39, 41, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

- 5) teren położony w obszarze o zastrzonych warunkach ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) dostępność drogowa z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) wyłącznie do nieruchomości położonej przy ul. Bałtyckiej 41 (działka nr 189/1). W przypadku nowego zagospodarowania, bądź zagospodarowania wspólnego z działkami sąsiadującymi, należy dostępność drogową zapewnić z ciągu pieszo-jezdnego 13-KX (ul. Morska) lub od ul. Kaplicznej (poza granicami planu);
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 2) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,4 m – zaleca się dostęp do celów eksploatacyjnych;
- 3) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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 ust. 7, 10, 11, 12;

- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka), jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka), parkingu 12-KS oraz od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) elewacje budynków wzdłuż ul. Kaplicznej (poza granicami planu) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 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:
 - od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu): 12,0 m,
 - od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka): 8,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8-1:2,5,
 - b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - b) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu): kalenicowy;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;

10) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: z ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) oraz poprzez maksymalnie 1 zjazd z ul. Kaplicznej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1 i 2, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – zakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) pierzeja eksponowana wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu – zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, dopuszcza się licówki ceglane i/ lub kamień wyłącznie w partii cokołowej, dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) przeważająca część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,85 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) w kondygnacji parteru od strony zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1, ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa): mieszkania, biura (za wyjątkiem biur obsługi ruchu turystycznego), instytucje finansowe, administracyjne, zdrowia i opieki medycznej, oświaty – dopuszcza się wejścia do klatek schodowych dla tych funkcji zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach;
- 3) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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

- 1) budynki przy ul. Kaplicznej 12 i ul. Bałtyckiej 14, o których mowa w ust. 17 pkt 3, o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7;
- 2) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru budynku przy ul. Bałtyckiej 14.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12;
- 2) ciąg pieszy o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2m, o ustalonych wlotach, o których mowa w pkt 3, łączący teren ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) z ciągiem pieszo-jezdnym 16-KX (ul. Piastowska) poprzez zielen do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1 oraz obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony na rysunku planu literą „d”;
- 3) wloty ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, jak na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul.

Piastowska) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:

- a) od strony ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) oraz wzdłuż elewacji zachodnich budynków przy ul. Kaplicznej 12 i ul. Bałtyckiej 14, jak na rysunku planu,
- b) w linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Kaplicznej (poza granicami planu) oraz od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. d,
- c) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku przy ul. Jantarowej 15,
- d) elewacje budynków wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), ul. Kaplicznej (poza granicami planu) oraz zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1, mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna:

- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu: 35%,
- b) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „c”, „e” i „f”, jak na rysunku planu: 30%,
- c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „d”, jak na rysunku planu: 40%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna:

- a) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „f”, jak na rysunku planu: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9,
- b) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „e”, jak na rysunku planu: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
- c) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”, jak na rysunku planu: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „f”, jak na rysunku planu: 10,0 m,

- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b”, „d” i „e”, jak na rysunku planu: 12,0 m,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „c”, jak na rysunku planu: 15,0 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku:
- dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „f”, jak na rysunku planu: 220 m²,
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „e”, jak na rysunku planu: 250 m²,
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „d”, jak na rysunku planu: 300 m²,
- b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8-1:2,5,
- c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
- a) stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
- b) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu) wzdłuż tych ciągów: kalenicowy;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 10) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) w rejonie zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, o której mowa w ust. 11 pkt 1, ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągów pieszo-jezdnymi: 15-KX (ul. Bałtycka), 16-KX (ul. Piastowska), poprzez maksymalnie 2 zjazdy z ul. Kaplicznej (poza granicami planu) oraz z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie: 0, maksymalnie: zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 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 z 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 wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Kaplicznej 12, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3, zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) dla części parterowej – zakaz nadbudowy, dopuszcza się odtworzenie formy architektonicznej na podstawie źródeł historycznych;
- 4) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Bałtyckiej 14, oznaczony na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3, zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz portal drzwiowy,
 - b) w przypadku ubytku wystroju elewacji oraz detalu w budynku przy ul. Bałtyckiej 14 należy odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących i na podstawie źródeł historycznych.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 60% powierzchni biologicznie czynnej) – zakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów i samochodów osobowych;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 13;
- 2) pierzeje eksponowane wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony: zieleni do utrzymania lub wprowadzenia w rejonie ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka), ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) oraz ul. Kaplicznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu – z zastosowaniem wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończeniem elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, dopuszcza się licówki ceglane i / lub kamień wyłącznie w partii cokołowej, dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych, położone przy ul. Kaplicznej 12 oraz ul. Bałtyckiej 14, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

- 5) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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) dopuszcza się wykonanie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jako ogólnodostępnego przejścia na poziomie parteru budynku;
- 3) dostępność drogowa z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) wyłącznie do nieruchomości przy ul. Jantarowej 15 (działka nr 214/2). W przypadku zagospodarowania wspólnego z działkami sąsiadującymi, należy zapewnić dostępność drogową z ciągu pieszo-jezdnego 15-KX (ul. Bałtycka) lub ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska);
- 4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, jak na rysunku planu.

§ 14. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 06-U33, 07-U33, 08-U33, 09-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numery terenów: 06, 07, 08, 09.

2. Powierzchnia terenów:

- 1) dla terenu: 06-U33: 0,02 ha;
- 2) dla terenu: 07-U33: 0,03 ha;
- 3) dla terenu: 08-U33: 0,03 ha;
- 4) dla terenu: 09-U33: 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenów: U33 tereny zabudowy usługowej zawierające w zależności od potrzeb usługi: turystyki, rekreacji, gastronomii, kultury, oświaty, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej i handlu z nią związanego.

4. Funkcje wyłączone: pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: funkcja mieszkaniowa w budynku przy ul. Bałtyckiej 26 na terenie 07-U33 bez możliwości rozbudowy i zwiększania liczby lokali mieszkalnych.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązujące w liniach rozgraniczających terenów po elewacjach domów rybackich, o których mowa w ust. 17 pkt 2;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 100%, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,7;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - dla terenu 06-U33: 7,5 m,
 - dla terenu 07-U33: 7,5m,
 - dla terenu 08-U33: 7,5 m,
 - dla terenu 09-U33: 6,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: zgodnie z ust. 10 pkt 3;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: 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 z 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 wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:

- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 3;
- 3) zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 26/27, 22/25 wpisany do rejestru zabytków – zgodnie z ust. 17 pkt 2, zasady ochrony:
- a) obiekty podlegają ochronie i konserwacji,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszcza się odbudowę i odtworzenie wystroju elewacji na podstawie źródeł ikonograficznych,
 - d) dopuszcza się adaptację w sposób niezmieniający charakteru obiektu.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

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).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczą.

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) tereny położone w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 26/27, 22/25 wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.11.1987 r. pod nr 1190 (dawny nr 989) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 4) tereny położone w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

- 5) tereny 06-U33, 07-U33 oraz część terenu 08-U33, określona na rysunku planu, położone w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) tereny położone w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 10-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 10.

2. Powierzchnia terenu: 1,37 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zawierającej zabudowę mieszkaniową – wszystkie rodzaje, oraz / lub zabudowę usługową – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, administracji, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) w kondygnacji parteru od strony ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa): mieszkania, biura (za wyjątkiem biur obsługi ruchu turystycznego), instytucje finansowe, administracyjne, zdrowia i opieki medycznej, oświaty – dopuszcza się wejścia do klatek schodowych dla tych funkcji zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach;
- 3) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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

- 1) budynki przy ul. Morskiej 5 i ul. Jantarowej 5 o parametrach zabudowy innych niż określone w ust. 7 – bez możliwości rozbudowy;
- 2) budynki przy ul. Bałtyckiej 5, 6 –wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 7 pkt 1 lit. a;
- 3) funkcja mieszkaniowa w kondygnacji parteru budynków w pierzei ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa);
- 4) istniejące budynki o szczytowym układzie dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa).

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciągi piesze o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 3m, łączące ciąg pieszo-jezdny 14-KX (ul. Bałtycka) z ciągiem pieszo-rowerowym 17-KX (ul. Jantarowa) w rejonie budynków przy ul. Bałtyckiej 4, 4a, 5 oraz w rejonie budynku przy ul. Bałtyckiej 9, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2, jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągów pieszo-jezdnych: 13-KX (ul. Morska), 14-KX (ul. Bałtycka), 15-KX (ul. Bałtycka) oraz po elewacji zachodniej i południowej budynku przy ul. Morskiej 5, jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 4,5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) oraz po elewacji budynku przy ul. Bałtyckiej 9, jak na rysunku planu,
 - c) elewacje budynków wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) mogą być przesunięte w głąb terenu na odległość do 3m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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: 30%, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 3;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna:
 - w odległości 12m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka), o której mowa w pkt 1 lit. a: 10,0 m,
 - na pozostałym obszarze: 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 270 m²,
 - b) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8-1:2,5,
 - c) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;

- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
- 8) kształt dachu:
 - a) stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
 - b) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) i ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa): kalenicowy, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 4;
- 9) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, od strony ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa);
- 10) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań: w terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/1 m² pow. użytkowej mieszkań;
- 11) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka) oraz ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągów pieszo-jezdnymi: 13-KX (ul. Morska), 14-KX i 15-KX (ul. Bałtycka) oraz z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa), z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 3;
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: 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 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 z 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 wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 pkt 1 i 2, ust. 12 pkt 2 i 3,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,

- c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) budynki o wartościach kulturowych, położone przy ul. Bałtyckiej 3, 4, 4a, 9, 13, oznaczone na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3, zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: historyczna bryła budynków, rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu, gabaryty i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz autentyczny historyczny detal architektoniczny na południowej elewacji budynku przy ul. Bałtyckiej 9,
 - b) w przypadku ubytku detalu i wystroju elewacji należy odtworzyć na wzór zachowanych elementów istniejących i na podstawie źródeł historycznych.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu (z minimalnym udziałem 80% powierzchni biologicznie czynnej) – zakaz lokalizacji miejsc do parkowania rowerów;
- 2) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 3) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 4) maksymalne zachowanie zadrzewień.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11, 13;
- 2) pierzeje eksponowane wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa), jak na rysunku planu – zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, dopuszcza się licówki ceglane i / lub kamień wyłącznie w partii cokołowej, dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;
- 3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 2:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie ciągów pieszych, pozostałe: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 4;
- 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 wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych, położone przy ul. Bałtyckiej 3, 4, 4a, 9, 13, jak na rysunku planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1 lit. a i b;
- 2) dopuszcza się przesunięcie na południowym odcinku ciągu pieszego w rejonie budynku przy ul. Bałtyckiej 9, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, w kierunku południowo-wschodnim – na działkę nr 219;
- 3) dostępność drogowa z ciągu pieszo-rowerowego 17-KX (ul. Jantarowa) wyłącznie do nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 4 (działka nr 227), ul. Bałtyckiej 4a (działka nr 226) oraz ul. Bałtyckiej 8a (działka nr 220). Dla nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 8a (działka nr 220) w przypadku nowego zagospodarowania, bądź zagospodarowania wspólnego z działkami sąsiadującymi, dostępność drogową należy zapewnić z ciągu pieszo-jezdnego 14-KX (ul. Bałtycka);

4) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 11-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 11.

2. Powierzchnia terenu: 0,13 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej – w zależności od potrzeb usługi: turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², kultury, oświaty, zdrowia, działalności artystycznej i / lub rzemieślniczej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego, niewymienione w ust. 3;
- 2) nadziemne i naziemne garaże wielopoziomowe.

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 ust. 7, 10, 12;
- 2) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym m.in. parkingów oraz placów manewrowych, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) a elewacjami budynków. Ustalenie nie dotyczy niezbędnych wjazdów na teren;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także lokalizacji wolnostojących, trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w linii rozgraniczającej terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska), jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 4,0 m od ul. Wypoczynkowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 75%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 15%, z zastrzeżeniem ust. 11;
- 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: 12,0 m,
- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) rzut budynku prostokątny o proporcjach 1:1,8-1:2,5,
- b) pozostałe gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojące;
- 8) kształt dachu:
- a) stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
- b) układ dachu względem ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska): kalenicowy;
- 9) wyklucza się budynki jednokondygnacyjne, z wyłączeniem rozbudowanej części parterowej w budynkach wielokondygnacyjnych;
- 10) poziom wejść do budynków w pierzei ciągu pieszo-jezdnego 16-KX (ul. Piastowska) zgodny z poziomem chodnika, z tolerancją do 0,2 m.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: z ciągu pieszo-jezdnego 17-KX (ul. Piastowska) oraz od ul. Wypoczynkowej (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,
- 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 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 z 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 wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
- a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 12 pkt 2 i 3,
- b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,

c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych, w tym parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10;

2) pierzeja eksponowana wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ciągu pieszojezdnego 16-KX (ul. Piastowska), jak na rysunku planu – zastosowanie wysokiej jakości rozwiązań projektowych oraz wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, kamieniem, cegłą, drewnem, szkłem, z wykluczeniem paneli elewacyjnych, blach elewacyjnych niesystemowych, dopuszcza się licówki ceglane i / lub kamień wyłącznie w partii cokołowej, dopuszcza się szkło na maksymalnie 30% powierzchni elewacji;

3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, materiałami bitumicznymi w kolorze szarym;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

- 4) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 12-KS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 12.

2. Powierzchnia terenu: 0,24 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KS teren obsługi transportu drogowego – parking.

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, 11, 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. Kaplicznej (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: minimum 60 miejsc,
 - b) dla rowerów: minimum 20 miejsc;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji;
- 2) 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,
 - c) dopuszcza się lokalizację drzew jako uzupełnienie szpalerów tworzonych przez istniejące drzewa do zachowania, zgodnie z pkt 1.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty, itp. na czas organizacji i trwania tych imprez;
- 2) urządzenia techniczne: obowiązkowe oświetlenie powiązania pieszego, pozostałe: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: obowiązkowa, zgodnie z ust.11;

- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci; a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu;
- 5) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) teren położony w obszarze o zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) należy zapewnić powiązanie piesze pomiędzy ciągiem pieszo-jezdnym 14-KX (ul. Bałtycka) i ul. Kapliczną (poza granicami planu);
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) historyczne podziały na działki, oznaczone na rysunku planu, zalecane do uczytelnienia w zagospodarowaniu;

- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 13-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 13.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – ulica Morska.

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

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego;

c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się:

- 1) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 2) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,4 m – zaleca się dostęp do celów eksploatacyjnych;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 14-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 14.

2. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ulicy Bałtyckiej.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: 3 budynki gospodarcze, z zastrzeżeniem ust. 10.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;

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

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągów pieszo-jezdnych: 13-KX (ul. Morska) oraz 15-KX (ul. Bałtycka);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową: maksymalnie 2,
 - c) dla rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) budynki o wartościach kulturowych – budynki gospodarcze, oznaczone na rysunku planu – zasady ochrony:
 - a) ochronie podlegają: lokalizacja obiektów, gabaryty,
 - b) dopuszcza się adaptację na usługi związane z obsługą rekreacji, działalności artystycznej oraz działalnością prowadzoną na terenach 06-U33, 07-U33, 08-U33, 09-U33 poprzez wykonanie robót budowlanych nie zwiększających powierzchni rzutu budynków, w tym m.in. remont, przebudowę oraz nadbudowę wynikającą ze zmiany kształtu dachu na jednospadowy lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połąci do 25°, bez zwiększenia liczby kondygnacji, na podstawie dostępnych źródeł historycznych,
 - c) dopuszcza się zmianę wystroju elewacji z wykorzystaniem materiałów szlachetnych: tynkiem, kamieniem, drewnem, szkłem itp.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się obiekty niewymagające pozwolenia na budowę, związane z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty, itp. na czas organizacji i trwania tych imprez;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: dopuszcza się, w tym przy domach rybackich wpisanych do rejestru zabytków – tereny 06-U33, 07-U33, 08-U33, 09-U33;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci; a w miarę potrzeb

zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidełek) na podstawie całościowego projektu;

5) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 15-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 15.

2. Powierzchnia terenu: 0,09 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ulicy Bałtyckiej.

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

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną wegetację; dopuszcza się:

- 1) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 2) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zielen: dopuszcza się;
- 4) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania przestrzeni publicznej z uwzględnieniem: posadзки, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci; a w miarę potrzeb zadaszeń, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidłek) na podstawie całościowego projektu;
- 5) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 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 obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 16-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 16.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego – odcinek ulicy Piastowskiej.

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. Kaplicznej, ul. Wypoczynkowej oraz ul. Piastowskiej (poza granicami planu);

2) miejsca do parkowania:

a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

b) dla rowerów: maksymalnie 5;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się zasady ogólne.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z organizacją imprez plenerowych typu: kiermasze, jarmarki, wystawy, koncerty, itp. na czas organizacji i trwania tych imprez;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: dopuszcza się;
- 4) posadzka nawiązująca do nawierzchni historycznych – kamienna kostka brukowa.

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

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

16. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;

- 3) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) część terenu, określona na rysunku planu, położona w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 17-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON ULIC KAPLICZNEJ I BAŁTYCKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0146

1. Numer terenu: 17.

2. Powierzchnia terenu: 0,44 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego – odcinek ulicy Jantarowej.

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: z ciągów pieszo-jezdnymi: 13-KX (ul. Morska), 15-KX (ul. Bałtycka), 16-KX (ul. Piastowska) oraz ul. Jantarowa (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12 pkt 2,
 - b) ochronie podlega historyczna struktura przestrzenna układu urbanistycznego,
 - c) kształtowanie i ochrona zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) strefa konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych – zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu – wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się:

- 1) zmianę składu gatunkowego drzewostanu, zgodną z warunkami siedliskowymi,
- 2) wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na przyległe tereny lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 13;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu komunikacyjnym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleni: 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 wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych;
- 3) część terenu określona na rysunku planu położona w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) teren położony w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczonych na dachach.

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

- 1) należy zapewnić dojazd do nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 4 (działka nr 227), ul. Bałtyckiej 4a (działka nr 226), ul. Bałtyckiej 8a (działka nr 220) oraz przy ul. Jantarowej 15 (działka nr 214/2);
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego – 200.

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

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

- 1) część graficzna – rysunek planu Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej 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).

§ 24. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bałtyckiej w mieście Gdańsku, uchwała nr VIII/178/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003r. Nr 88 , poz. 1526).

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 02.11.2021 R. DO 01.12.2021 R.

UZASADNIENIE

Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku [nr planu 0146]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XXI/566/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 marca 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. **5,66** ha ograniczony jest: od północy Potokiem Oliwskim, od północnego wschodu wydmiami i plażą, od południowego zachodu ulicą Kapliczną, zaś od południowego wschodu terenem ośrodka wypoczynkowego.

3. Cele sporządzenia planu:

- a) ożywienie i wykorzystanie potencjału obszaru poprzez dokonanie zmian prawa miejscowego, umożliwiających zarówno ochronę cennego historycznie dziedzictwa, jak również przekształcenia terenu w kierunku rozwoju usług turystyki, kultury, sztuki i gastronomii;
- b) podniesienie wizerunku i uatrakcyjnienie tej części pasa nadmorskiego, rozwój i ożywienie przestrzeni publicznych oraz wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenu.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Bałtyckiej w mieście Gdańsku (nr ew. 0108.). Głównym przeznaczeniem terenów jest funkcja mieszkaniowo-usługowa i usługowa oraz zieleń. Ponadto ustalone są tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne oraz parking ogólnodostępny.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Granice planu obejmują dawną osadę rybacką o wartościach historycznych, na której obszarze znajdują się zabudowania mieszkalne jedno- i wielorodzinne, dawne zabytkowe domy rybackie, usługi związane z obsługą turystyki i gastronomii oraz budynek dawnej szkoły.

Istniejący układ komunikacyjny ulic Bałtyckiej, Piastowskiej, Jantarowej i Morskiej stanowi również oś układu kompozycyjnego tego terenu.

W granicach planu dominują grunty stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska. Dodatkowo występują nieruchomości własności Skarbu Państwa, osób fizycznych (w tym we współwłasności z osobami prawnymi), współwłasność Gminy z osobami fizycznymi oraz pojedyncze działki w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Gdańska i Skarbu Państwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa oraz pas zieleni przyległy do Potoku

Oliwskiego. Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych przeznaczeń (np. niedominujących) występujących na tym obszarze, choć zwykle dominujące będzie przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych. Ustalenie dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego jego przeznaczenia, które będzie określało główne cechy przyszłego typu i charakteru przestrzeni miejskiej, zarówno funkcjonalne (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczne (wizualne, krajobrazowe), a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej” (SUiKZP m. Gdańska, str. 10).

Stąd w planie, obok stref mieszkaniowo-usługowych wyznaczone zostały tereny usługowe, komunikacyjne oraz teren zieleni, jako dopełnienie wyznaczonych w Studium funkcji dominujących oraz kontynuacja istniejącego zainwestowania, jak również doprecyzowano przeznaczenia niektórych terenów.

Studium przewiduje, że w terenie pasa nadmorskiego, w którym znajduje się obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, „będzie rozwijać się zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne, w tym (...) terenów usługowo-rekreacyjnych w rejonie dawnej wsi rybackiej przy ul. Bałtyckiej. Jako uzupełnienie przewiduje się realizację w niewielkim zakresie funkcji mieszkaniowej w ramach tworzenia atrakcyjnej i różnorodnej funkcjonalnie przestrzeni” (SUiKZP m. Gdańska, str. 302). Przedmiotowy plan miejscowy realizuje powyższe kierunki.

Znaczącym elementem przestrzennym jest ulica Bałtycka (teren 14-KX), wraz ze zlokalizowanym w niej zespołem 4 domów rybackich wpisanych do rejestru zabytków, które zostały wskazane również w Studium. Wokół nich planowana jest przestrzeń publiczna – woonerf. Jednocześnie, zgodnie z głównymi kierunkami rozwoju miasta wyznaczonymi w Studium, konieczne jest „podnoszenie standardów życia mieszkańców poprzez poprawę jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznej” poprzez m.in. „planowanie i realizację oraz poprawę przestrzeni publicznych w powiązaniu z lokalizacją atrakcyjnych usług społecznych w ich krawędziach przy preferencji ruchu pieszego i rowerowego w ośrodkach usługowych wszystkich szczebli” (SUiKZP m. Gdańska, str. 294-295). Ustalenia planu wskazują konieczność realizacji parterów usługowych od strony ulic: Bałtyckiej (tereny 14-KX i 15-KX), Piastowskiej (teren 16-KX) oraz Jantarowej (teren 17-KX).

Zgodnie z ustaleniami Studium w planie wyznaczone zostały tereny objęte granicami obszaru o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody, terenu ochrony pośredniej ujęcia wody oraz Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

Wzdłuż północnej granicy planu została wyznaczona międzynarodowa trasa rowerowa R-10 oraz trasa EuroVelo 13.

W północnym fragmencie obszaru objętego granicami planu w Studium wskazano odcinek osi widokowej i kompozycyjnej, biegnącej od skrzyżowania ulic Chłopskiej i Pomorskiej (wzdłuż ulicy Pomorskiej) do plaży w Jelitkowie. W obszarze planu oś przebiega przez teren mocno zadrzewiony starodrzewem, integralnie związany z zagospodarowaniem Potoku Oliwskiego, dlatego nie została ona wyznaczona w projekcie planu.

W związku z powyższymi ustaleniami planu w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie szczegółowych zapisów dla zabudowy, w tym zabudowy o wartościach kulturowych.

Cały obszar planu leży w granicach wpisu do rejestru zabytków. W związku z tym ustalone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają wpisać się w charakter dawnej wsi Jelitkowo. Wiąże się to z ograniczeniem powierzchni pojedynczych rzutów budynków, usytuowaniem kalenicowym lub szczytowym do głównych ciągów komunikacyjnych oraz ustaleniem dachów skośnych i form wolnostojących dla nowych inwestycji. Również maksymalne wysokości zabudowy ustalone w zapisach planu (m. in. od 8 m do 12 m w sąsiedztwie ulicy Bałtyckiej), nawiązują do historycznego i istniejącego zagospodarowania tego rejonu miasta. Bardziej intensywne zagospodarowanie, w tym maksymalną wysokość zabudowy do 15 m we wschodniej części planu, ustalono w rejonie ulicy Piastowskiej (teren 05-M/U31). Jest to związane z brakiem historycznego zainwestowania na tym obszarze oraz sąsiedztwem ośrodka wypoczynkowego poza granicami planu.

Zachowano istniejący układ drogowy oraz wyznaczono nowe piesze połączenie ulicy Bałtyckiej (teren 14-KX) z terenem bulwaru nadmorskiego (ulica Jantarowa, teren 17-KX).

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Istniejącą zielenią objęto ochroną poprzez ustalenie maksymalnego zachowania zadrzewień (tereny 05-M/U31 i 10-M/U31), a wybrane najcenniejsze okazy wskazano jako drzewa do zachowania. Dodatkowo w terenach 01-ZP62, 02-M/U31 ustalono szpaler drzew, który jest uzupełnieniem istniejącego szpalera wzdłuż ulicy Morskiej (teren 13-KX). W terenach 02-M/U31, 04-M/U31, 05-M/U31 i 10-M/U31 wskazano obszary do przeznaczenia pod zieleni do utrzymania lub wprowadzenia. W terenie 02-M/U31 wyznaczony obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia ma na celu ochronę siedliska roślinności łąkowej.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne.

Teren zieleni urządzonej 01-ZP62 i fragment terenu mieszkaniowo-usługowego 02-M/U31 zostały włączone do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Zagospodarowanie wzdłuż Potoku Oliwskiego zostało oznaczone jako teren zieleni urządzonej (01-ZP62) i wyłączony z zabudowy. Te ustalenia wpłyną na wzmocnienie i zapewnienie ciągłości systemu OSTAB w dolinie Potoku Oliwskiego oraz stworzą potencjał do powiększenia powierzchni Parku Jelitkowskiego, a także wpłyną na zmniejszenie negatywnych konsekwencji ryzyka powodziowego dla środowiska.

W zachodniej części planu przebiegają kolektory kanalizacji deszczowej 1m oraz istnieje rów odwodnieniowy.

Część obszaru planu położona jest w granicach terenów zagrożonych powodzią o niskim prawdopodobieństwie oraz szczególnego zagrożenia powodzią (w tym ze względu na teren pasa technicznego).

W granicach planu (na wschód od terenu 02-M/U31) istnieje strefa ochrony pośredniej oraz częściowo strefa o zaostrożonych warunkach ochrony ujęcia wody „Zaspa” i ”Czarny Dwór”, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wskazanie w planie obiektów o wartościach kulturowych, dla których zostały wprowadzone szczegółowe zapisy mające na celu ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych oraz ich przestrzenne wyeksponowanie. Dodatkowo wskazano 4 obiekty wpisane do rejestru zabytków jako zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 22/25. Ponadto cały obszar planu znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. W związku z tym cały teren podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej oraz ochronie konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wskazanie na rysunku planu granic pasa technicznego brzegu morskiego oraz granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (w tym wynikające z przebiegu wspomnianego pasa technicznego). Cały obszar planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.

Ustalony został także odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w celu zaspokojenia potrzeb parkingowych osób ze szczególnymi potrzebami. Jednocześnie wzdłuż ulic Bałtyckiej, Piastowskiej i Jantarowej (tereny 14-KX, 16-KX, 17-KX) ustalono poziom wejść do budynków zgodny z poziomem chodnika.

Jednocześnie ulice Bałtycka i Piastowska planowane są jako tzw. woonerfy (w części już zrealizowane), w których kładzie się nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne przy jednoczesnym zachowaniu funkcji komunikacyjnej. W takiej przestrzeni priorytet mają osoby poruszające się pieszo lub na rowerach.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie funkcji komercyjnych dla części terenu oraz stawki procentowej w wysokości 30% dla całego obszaru planu. Weryfikacja parametrów urbanistycznych oraz ukierunkowanie funkcji usługowych na obsługę ruchu turystycznego i działalności artystycznej pozwoliło wykreować przestrzeń publiczną w formie ciągu pieszo-jezdnego z wykluczeniem parkowania wzdłuż ulic Bałtyckiej, Piastowskiej i Jantarowej (tereny 14-KX, 15-KX, 16-KX, 17-KX).

W bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy planu znajduje się ujściowy odcinek Potoku Oliwskiego, a od północy plaża Zatoki Gdańskiej, co podnosi atrakcyjność zarówno terenów inwestycyjnych, jak i przestrzeni publicznych w tym rejonie miasta.

Obszar planu, który znajduje się w nadmorskiej lokalizacji, z historycznym, unikatowym charakterem wsi rybackiej, ma niewykorzystany duży potencjał inwestycyjny. Realizacja ustaleń planu daje szansę na kreację miejsca w Gdańsku o indywidualnym charakterze, pełniącego zarazem rolę ośrodka wypoczynkowo-kulturalno-artystycznego. Dodatkowo pozwoli to na optymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, rewaloryzację istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków i o wartościach kulturowych oraz modernizację lub budowę nowej infrastruktury

technicznej. Takie działania poprawią wizerunek i funkcjonalność obszaru planu oraz wyeksponują wartości kulturowe istniejącej zabudowy. Stworzą również nowe miejsca pracy w trakcie prowadzonych działań inwestycyjnych, jak również po ich zakończeniu.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania te w projekcie planu zostały uwzględnione m.in. poprzez utrzymanie walorów inwestycyjnych nieruchomości, które stanowią własność prywatną i gminną. Wiąże się to również z określeniem linii rozgraniczających funkcje celu publicznego: ulic, parkingu ogólnodostępnego, ciągu pieszo-rowerowego i ciągów pieszych. Ze względu na fakt, że w większości w tym obszarze jest już zrealizowany układ komunikacyjny, nie było konieczności tworzenia znacznych rezerwacji terenu pod funkcje drogowe na terenach prywatnych.

Niezrealizowane elementy układu drogowego planowane są na gruntach gminnych. Jedynie niewielki odcinek ulicy Bałtyckiej (teren 14-KX) jest we własności prywatnej (wraz z fragmentem jednego z domów rybackich).

Większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń planu, które realizują politykę przestrzenną Miasta, dotyczy gruntów Gminy Miasta Gdańska.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez umieszczenie w zapisach planu informacji o istniejącej infrastrukturze teleinformatycznej Ministerstwa Obrony Narodowej oraz umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wykreowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych wzdłuż ulic Bałtyckiej, Piastowskiej i Jantarowej, w których ustalono wymóg realizacji usług w parterach budynków, skierowanych do mieszkańców i turystów (m.in. gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, kultury, działalności artystycznej). Ograniczono ilość miejsc postojowych koniecznych do zrealizowania przy nowych inwestycjach, zgodnie z ustalonymi w Studium wskaźnikami strefy parkingowej B. Ma to na celu zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru poprzez ustalenie priorytetu dla ruchu pieszo i wykreowaniu powiązań pieszych otoczonych atrakcyjną architekturą (m.in. wzdłuż ulicy Piastowskiej oraz w terenie 05-M/U31).

Dodatkowo odpowiadając na zgłaszany przez mieszkańców deficyt miejsc postojowych w planie miejscowym wskazano teren przeznaczony na parking ogólnodostępny (teren 12-KS). Jednocześnie teren parkingu będzie mógł być wykorzystywany jako miejsce organizowanych imprez plenerowych jak: kiermasze, jarmarki, wystawy czy koncerty.

Istniejący odcinek bulwaru nadmorskiego – ulica Jantarowa (teren 17-KX), został wydzielony jako ciąg pieszo-rowerowy. Funkcjonująca sieć powiązań pieszych i rowerowych została uzupełniona poprzez dodatkowe ciągi (w kierunku morza i przez teren 05-M/U31), zaś ulica Piastowska (ciąg pieszo-jezdny 16-KX) będzie pełniła rolę deptaka usługowego.

Zapisy te mają na celu podniesienie jakości życia m.in. mieszkańców Jelitkowa.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków do

planu składanych przez gestorów infrastruktury. Plan ustala również ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących, gestorów mediów oraz podmiotów prywatnych, zainteresowanych przyszłym zagospodarowaniem tego terenu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że priorytetową kwestią w przedmiotowym planie było wyznaczenie terenów: przestrzeni publicznej (woonerf w ulicy Bałtyckiej o dominującym ruchu pieszym z ograniczoną możliwością parkowania, teren 14-KX), ciągów pieszych łączących ulicę Bałtycką (teren 14-KX) z bulwarem nadmorskim (ulica Jantarowa, teren 17-KX) oraz parkingu ogólnodostępnego. Wraz ze wzrostem atrakcyjności turystycznej tego obszaru konieczne było zarezerwowanie miejsca pod funkcję usługową, mogącą obsłużyć przyjezdnych i mieszkańców. Wyznaczony został także układ ciągów pieszo-jezdnych, zapewniający sprawny dojazd do terenów w granicach opracowania.

Weryfikacja granic terenów inwestycyjnych oraz parametrów urbanistycznych daje możliwość uporządkowania i zwiększenia atrakcyjności turystycznej tego rejonu miasta. Przyjęte parametry urbanistyczne pozwolą zachować ekstensywny charakter zabytkowej osady rybackiej, a planowana funkcja usługowa w parterach zapewni kontynuację rekreacyjno-turystycznego charakteru poprzez różnicowaną ofertę programową związaną ze spędzaniem czasu wolnego i dodatkowo stworzy nowe miejsca pracy nie tylko w sezonie urlopowym.

Na zainwestowanych terenach prywatnych utrzymane zostało dotychczasowe przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe.

Realizacja nowego zainwestowania zgodnie z obecnymi standardami materiałowymi i wykonawczymi da szansę na przemianę wizualną i jakościową niezagospodarowanych terenów i przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego tego terenu.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Nowa zabudowa realizowana na podstawie zapisów planu, będzie stanowiła jedynie uzupełnienie i dopełnienie istniejącej struktury przestrzennej wsi Jelitkowo. To natomiast nie spowoduje konieczności realizacji nowych elementów układu drogowego, a jedynie korektę przebiegu niektórych ulic w stosunku do planu obowiązującego. Obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnią istniejące ulice: Morska, Bałtycka, Piastowska oraz Kapliczna (poza granicami planu). Jednocześnie w planie został wyznaczony parking ogólnodostępny (tereny 12-KS).

Obsługa komunikacją zbiorową obszaru planu jest zapewniona poprzez publiczny transport autobusowy (przystanki przy ulicy Kaplicznej i Piastowskiej) oraz tramwajowy (przystanek Jelitkowo).

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Dostępność piesza i rowerowa do terenów objętych granicami planu jest zapewniona poprzez ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający wzdłuż północnej granicy planu (teren 17-KS) oraz poprzez układ ulic i ciągów pieszych i pieszo-jezdnych – ulicę Kapliczną (poza granicami planu), Morską (teren 13-KX), Bałtycką (tereny 14-KX i 15-KX) oraz Piastowską (teren 16-KX).

W celu poprawienia dostępności pieszej do plaży w terenie 10-M/U31 wyznaczono przebieg nowego ciągu w kierunku plaży, który wraz z istniejącym ciągiem pieszym łączy ulicę Bałtycką (teren 14-KX) z ciągiem pieszo-rowerowym 17-KX (ulica Jantarowa). W terenie 01-ZP62 ciąg pieszy zapewnia dostęp do Parku Jelitkowskiego (poza granicami planu) poprzez most nad Potokiem Oliwskim. Ciąg pieszy powstanie także w terenie 05-M/U31, gdzie ustalono jego wloty i zalecono przebieg – łączy on ulicę Bałtycką (teren 15-KX)

z ulicą Piastowską (teren 16-KX). Ponadto zapisy planu wymuszają zapewnienie powiązania pieszego pomiędzy ulicą Bałtycką (teren 14-KX) i ulicą Kapliczną (poza granicą planu) poprzez parking terenowy 12-KS.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej – jednostki urbanistycznej Oliwa Dolna. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, uzupełni strukturę funkcjonalno-przestrzenną zespołu zabudowy, a także przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej tej części dzielnicy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2.)

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2014-2017 oraz uchwałą Nr LVII/1694/18 RMG z dnia 27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 3.6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3.)

Ustalenia planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36.

Obszar przeznaczony w planie na funkcje celu publicznego obejmuje grunty o łącznej pow. 1,82 ha. Realizacja ustaleń planu wiąże się z koniecznością nabycia praw własności przez gminę do gruntów o pow. ok. 708 m² – w tym nowe rekompensaty dotyczą gruntów o łącznej pow. 370 m². Ponadto w przypadku części nieruchomości o powierzchni 80 m² w terenie 07-U33 wystąpić może obniżenie wartości gruntu.

Gmina poniesie koszty realizacji związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – projektowany ciąg pieszo-jezdny wraz z uzbrojeniem terenu (14-KX), odcinek o długości ok. 225 m. Z zakresu infrastruktury społecznej tj. urządzenie ciągu pieszego przy ulicy Bałtyckiej 9, w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (10-M/U31) o pow. ok. 165 m², ciągu pieszego w terenie (05-M/U31) o powierzchni ok. 180 m² oraz zagospodarowanie terenu miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej o powierzchni 0,4 ha (01-ZP62).

Realizacja powyższych inwestycji może być finansowana bądź współfinansowana przez zarządcę dróg, właścicieli sieci lub ze środków zewnętrznych.

Dla całego obszaru planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Okolo 2,36 ha gruntów gminnych, przeznaczonych w planie na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, może stanowić przedmiot miejskich inwestycji, sprzedaży, oddania w użytkowanie lub dzierżawę. Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika również z wzrostu wpływów z opłat i podatków wynikających z możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 2.11.2021 r. do 1.12.2021 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu11.2021 r. o godz.17.00. W dyskusji publicznej na przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wzięło udział osób.

W ustawowym terminie, tj. do2021 r. do projektu planu wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

lub

W ustawowym terminie, tj. do2021 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne

tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Dorota Kucharczak

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ilona Bogdańska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Krzysztof Krzemiński

mgr inż. arch. Paweł Malinowski

mgr Jolanta Florczyk

mgr inż. Alicja Gumienna

mgr inż. Barbara Stefańska

mgr inż. Joanna Bober

Grzegorz Karbowski

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

Wnioskodawca:

Opinia Rady Prawnego:

Sporządził:
Ilona Bogdańska

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....