

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 1,20 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy MN21 i usługowy U33 bez ustalania proporcji między funkcjami.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego oraz szpitale, domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d”, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) garaże boksowe i zespoły garaży oraz budynki gospodarcze;
- 4) salony samochodowe (z serwisem);
- 5) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Spacerowej 16 - bez możliwości rozbudowy obiektu i zwiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 8, 9, 10, 11;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną w budynkach działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się na budynkach, z wyjątkiem budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3 lit. b, lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup> związanych z prowadzoną w nich działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 5) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe z wyłączeniem przeseł z prefabrykatów betonowych lub żywopłoty;
- 6) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

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

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 8 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren - jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 15%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 70 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
    - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 50 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - 0, maksymalna - 0,6;
  - 5) wysokość zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
    - a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”, jak na rysunku planu - 65 m n.p.m.,
    - b) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - 66 m n.p.m.,
    - c) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „c” i „g”, jak na rysunku planu - 70 m n.p.m.,
    - d) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „d”, jak na rysunku planu - 73 m n.p.m.,
    - e) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „e”, jak na rysunku planu - 76 m n.p.m.,
    - f) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „f”, jak na rysunku planu - 74 m n.p.m.,  
– z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
  - 6) inne gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
      - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” i „b”, jak na rysunku planu - 10 m,
      - dla pozostałej części terenu - 13 m,
    - b) maksymalna długość boku rzutu kondygnacji nadziemnej budynku: 25 m,
    - c) maksymalna powierzchnia rzutu kondygnacji nadziemnej pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
    - d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
  - 7) formy zabudowy: wolnostojące;
  - 8) kształt dachu:
    - a) stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci, o kącie 40<sup>o</sup> -50<sup>o</sup>, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
    - b) dla wiatrołapów, ganków i werand – dowolny,
    - c) wyklucza się dachy mansardowe, w kształcie kolebki oraz kopuły,
    - d) powierzchnia lukarn nie może przekraczać 15% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;
  - 9) inne:
-

- a) rzut prostokątny budynku o maksymalnych proporcjach od 1÷1,3 do 1÷2; dopuszcza się realizację na jednej lub maksymalnie dwóch przeciwległych ścianach budynku ryzalitów, wiatrołapów, ganków i werand o powierzchni max. 20 % rzutu budynku, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
- b) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się dostosowanie bryły nowej części budynku do bryły budynku istniejącego.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

- 1) dostępność drogową: od drogi wewnętrznej 005-KDW;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do 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) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5,
  - b) należy stosować tradycyjne materiały budowlane, np.: cegła, tynk, drewno, dachówka w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9 lit. b.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczone na rysunku planu budynki o wartościach kulturowych przy ul. Spacerowej 15 i 16 — ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, materiał elewacyjny oraz detal architektoniczny; dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Spacerowej 15 o wiatrołapy, ganki i werandy dodatkowo o nie więcej niż 15 % rzutu budynku.

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

- 1) możliwość lokalizacji w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d” - jak na rysunku planu - nowej zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego oraz szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Spacerowej (008-KD82);
  - 2) obowiązuje standard akustyczny dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
  - 3) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości ulicy Spacerowej zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
  - 4) drzewo do zachowania jak na rysunku planu, wokół drzewa zagospodarowanie zapewniające jego naturalną wegetację;
  - 5) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
-

- 6) zielen do utrzymania i wprowadzenia w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części terenu – jak na rysunku planu;
- 7) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności;
- 8) zakaz makroniwelacji, za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną i realizacją obiektów kubaturowych.

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

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

**15. Stawka procentowa:** 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego - zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b”, „c” i „d” - jak na rysunku planu - występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Spacerowej (008-KD82).

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

- 1) zaleca się wysokości ogrodzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 5, maksymalnie do 1,2 m;
- 2) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003–ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KARWIŃSKIEJ I SPACEROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU, O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0251.**

**1. Numer terenu:** 003.

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

**3. Przeznaczenie terenu:** ZL las .

**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. 9;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

**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 ulic poza obszarem planu poprzez teren poza zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 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: nie dotyczy.**

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).**

**12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.**

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 2.**

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

**15. Stawka procentowa: nie dotyczy.**

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

- 1) gospodarka odpadami – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren leśny - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zaleca się dla projektowanych inwestycji wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich;
- 2) teren w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego;