

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSK

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku
Zdrojowego II w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 roku nr 80, poz. 717, z 2004 roku nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005 roku nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087, z 2006 roku nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635, z 2007 roku nr 127, poz. 880, z 2008 roku nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413, z 2010 roku nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, nr 149, poz. 996, nr 155, poz. 1043) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871), uchwala się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo, Park Zdrojowy II w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0138) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 7,1 ha Parku Zdrojowego w Jelitkowie (wraz z pasem wydm i plaży) na północny wschód od ul. Jelitkowskiej.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane 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:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub
 - c) 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) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 4) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10°;
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

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

- 5) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 6) **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;
- 7) **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.:
- wolnostojąca
 - bliźniacza
 - szeregową i łańcuchową
 - grupową (dywanową, tarasową)
 - pierzejową
 - pierzejową ciągłą
 - zwarta zabudowa śródmiejska.

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

- 8) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej;
- 9) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 10) **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 11) **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;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 13) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się 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 miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.
- 14) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
- 15) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 16) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności.

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa usługowa:

1) **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna;

2) **U35 plaże morskie** z dopuszczeniem obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego;

2. Zieleń i wody:

1) **ZL lasy**;

2) **ZP62 zieleń urządzona** tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

a) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy,

b) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę;

3) **Z64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna**, np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i ciekі wraz z zielenią przyrodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyśka, wydmy, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

3. Komunikacja:

KX wydzielone ciągi: pieszę, pieszę-jezdne, pieszę-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.

4. Infrastruktura techniczna:

D odprowadzenie wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe. Dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ZP62.

5. Funkcje mieszane:

KX/U33 zawierające: wydzielone ciągi pieszę, pieszę-jezdne, pieszę-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym **KX**, o których mowa w ust. 3 oraz zabudowę usługową **U33**, o której mowa w ust. 1 pkt 1. W planie można ustalić proporcję między tymi funkcjami.

§ 4. 1. Ustalono w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Ustalono w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

5. Ustalono w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

§ 5. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczo- nego parkowania	
1	2	3	6	7
1.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
2.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
3.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
4.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4
5.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
6.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
7.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
8.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2
9.	Kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 4
10.	Kąpieliska	100 m ² plaży	ustala się indywidualnie w karcie terenu	MIN. 0,5
11.	Tereny urządzonych parków miejskich, ponadlokalnych	1 ha	MIN. 6	MIN. 1

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępu 4:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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

§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów:

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam;
- 2) szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecącą zmienną.

2. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a i b;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 3) nie dopuszcza się przysłonięcia szyldami powierzchni otworów okiennych;
- 4) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 5) dla budynków usługowych o wysokości większej niż 15 m i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:
 - a) dopuszcza się dodatkowo po jednym szyldzie równoległym do lica budynku o powierzchni do 3 m² na każdej elewacji lub jej krawędzi z dachem z zastrzeżeniem, że nie jest ich więcej niż cztery i są przewidziane w projekcie budowlanym lub projekcie elewacji,
 - b) szyldy równoległe do lica budynku umieszcza się na elewacji na dowolnej wysokości w sposób zgrupowany i uporządkowany.

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako obszaru w całości wpisanego do rejestru zabytków (Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego - decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 017.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM001 – U33

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,69 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33, teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji – hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takie jak: gastronomia, drobny handel i wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3.

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

istniejące wielkości działek budowlanych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ustępach: 7 i od 9 do 14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 2;
- 3) oś widokowa na morze, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 4) kompozycja zagospodarowania terenu z zachowaniem symetrii wzdłuż osi widokowej, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 14 pkt 2 lit. a;
- 5) dominanta kompozycyjna w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „c” z zachowaniem symetrii względem osi widokowej, jak na rysunku planu;
- 6) wymóg lokalizacji usług obsługujących użytkowników przestrzeni publicznych w parterze hotelu od strony terenów mieszanych: wydzielonych ciągów pieszych i placów publicznych z usługami 004-KX/U33 i 005-KX/U33 - lokalizacja w parterze północnej pierzei hotelu lokali użytkowych, związanych bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takich jak: gastronomia, drobny handel lub wypożyczalnie sprzętu turystycznego;
- 7) w przypadku posadowienia posadzki parteru hotelu powyżej poziomu 3,5 m n.p.m. zakaz lokalizacji parkingów podziemnych od strony przestrzeni publicznych: 002-KX, 004-KX/U33, 005-KX/U33, 012-ZP62 i 013-ZP62;
- 8) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością, w miejscu jej prowadzenia, jeżeli stanowią one integralną część projektu budowlanego hotelu, zgodnie z § 6 ust. 2;
- 10) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w § 21 ust. 6 pkt 6, w zieleni urządzonej 013-ZP62 z placem publicznym 002-KX;
- 11) zakaz grodzenia, zgodnie z ust.16 pkt 2;
- 12) zjazd do garażu podziemnego dopuszcza się wyłącznie w kubaturze budynku.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, ust. 17 pkt 3 oraz § 12 ust. 7 pkt 1 i § 13 ust. 7 pkt 1,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na styku z terenami 004-KX/U33 i 005-KX/U33 dotyczą kondygnacji parteru;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna: 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0,4, maksymalna: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami:
 - „a”: 10,0 m,
 - „b”: 3,5 m,

- „c”: 16,0 m,

- „d”: 6,0 m,

b) maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami:

- „a”: 11,0 m,

- „b”: 4,5 m,

- „c”: 18,5 m,

- „d”: 14,0 m,

6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami:

- „a”: 13,6 m n.p.m.,

- „b”: 7,1 m n.p.m.,

- „c”: 21,1 m n.p.m.,

- „d”: 16,6 m n.p.m.;

7) formy zabudowy: wolnostojące, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit b i c;

8) kształt dachu:

a) stromy dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami: „c” i „d”,

a) dowolny dla obszarów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami: „a” i „b”;

9) inne:

a) minimalny poziom posadzki parteru hotelu – 2,8 m n.p.m., maksymalny poziom posadzki parteru – 4,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust.6 pkt 6,

b) wyklucza się nawierzchnie z materiałów ceramicznych,

c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze materiału ceramicznego.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki: minimalna powierzchnia działki budowlanej 6000 m²;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 003-KX;

2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: do realizacji w kondygnacjach podziemnych hotelu, zgodnie z § 5 uchwały,

b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

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

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

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt od 2 do 11, ust. 7, ust. 12 i ust. 16 pkt 2,
 - b) należy zachować istniejące elementy historycznie wykształconej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego i kontynuować zasady jej kształtowania – w tym kompozycję placu po północnej stronie Domu Zdrojowego z formowaną zielenią oraz oś widokową w kierunku morza, jak na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) wszelkie prace ziemne wymagają nadzorów archeologicznych,
 - b) budynek przy ul. Jelitkowskiej 2 (relikty Domu Zdrojowego), jak na rysunku planu – ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okiennej, historyczny materiał elewacyjny i rodzaj pokrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) dopuszcza się odtworzenie historycznych pawilonów bocznych, tzw. ostróg,
 - d) dopuszcza się przekształcenie lub rozbiórkę reliktyw historycznej zabudowy pod warunkiem uprzedniego wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej,
 - e) wymagane jest zaprojektowanie fragmentu rzutu nowego budynku po obrysie zgodnym z pierwotnym obrysem Domu Zdrojowego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) realizacja kondygnacji podziemnych projektowanego budynku wymaga od inwestora zapewnienia swobodnej wegetacji drzew i krzewów Parku Zdrojowego (tereny 012-ZP62 i 013-ZP62);
- 2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan Parku Zdrojowego;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu; wokół każdego drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację;
- 5) drzewa do zachowania lub odtworzenia w tym samym miejscu, jak na rysunku planu; wokół każdego drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy centralnej części obszaru dziedzińca hotelowego, na której zapoczątkowano oś widokową i ustalono drzewa do zachowania oraz drzewa do zachowania lub odtworzenia, jak na rysunku planu:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i ust. 10 pkt 2 lit. b;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: obowiązkowa, kształtowana zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. b i ust. 11;
- 6) inne: obszar dziedzińca hotelowego integralnie związany z terenem ciągu pieszego 002-KX.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:

- a) realizacja nowej zabudowy usługowej w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego,
 - b) rewaloryzacja istniejącego obiektu o wartościach kulturowych,
 - c) ochrona, pielęgnacja i uzupełnienie istniejącego drzewostanu;
- 2) oczekiwane rezultaty:
- a) zachowanie historycznej geometrii przestrzeni oraz istniejących walorów krajobrazowych,
 - b) uzyskanie nowego zainwestowania w nawiązaniu do tradycji historycznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępie 6 pkt od 2 do 11, ustępach 7, 10, 12 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie występują liczne drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego 200;
- 3) powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się rozbudowę tzw. ostróg hotelu (ograniczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą „a,,), w liniach rozgraniczających tereny mieszane: wydzielonych ciągów pieszych i placów publicznych oraz zabudowy usługowej 004-KX/U33 i 005-KX/U33;
- 4) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,4 m od południowo - wschodniej granicy działki, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 4) zaleca się lokalizację punktu widokowego ogólnodostępnego o pełnej panoramie w najwyższej kondygnacji budynku hotelu w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem „c”, jak na rysunku planu;
- 5) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 10, jak na rysunku planu;
- 6) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,46 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX teren wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego.

4. Funkcje wyłączone: ruch kołowy, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt. 3, kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów.

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

wydmy z zielenią w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ustępach: 9, 10 pkt 2 lit. b i c, 11, 12 i 13;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt. 4;
- 3) oś widokowa na morze, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 4) kompozycja zagospodarowania centralnej części terenu z zachowaniem symetrii wzdłuż osi widokowej, jak na rysunku planu;
- 5) zakaz wprowadzania wysokich elementów zagospodarowania przesłaniających wgląd z centralnej części terenu ciągu pieszego na plażę i morze;
- 6) trasa rowerowa łącząca trasę rowerową biegnącą przez teren zieleni urządzonej 013-ZP z trasą rowerową wzdłuż ul. Jantarowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;
- 7) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 8) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5 m, z wyłączeniem żywopłotów i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w celu ochrony wydmy na styku z terenami: 010-ZP62, 011-ZP62, 014-D i 015-D jak na rysunku planu;
- 10) parametry ciągu pieszego i placu publicznego w pasie wydmy:
 - a) szerokość części przeznaczonej do ruchu pieszego: 8,0 m, w pasie terenu po 4,0 m od osi widokowej w obu kierunkach, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) dwie części placu publicznego o szerokościach po 2,0 m, na stykach z terenami 016-Z64 i 017-Z64 - urządzić jako miejsca rekreacji i platformy widokowe na morze, wyposażone w małą architekturę z wejściem na molo i dopuszczeniem wejść na plażę - teren 006-U35,
 - c) nawierzchnia z materiałów naturalnych, zgodnie z ust. 12 pkt 6 lit. c.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 10 pkt 2;
- 2) teren ciągu spacerowego poszerzony o tereny mieszane: ciągów pieszych, placu publicznego i zabudowy usługowej związanych z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji – hotel 004-KX/U33 i 005-KX/U33, zgodnie z ust. 12 pkt 6 lit. a.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) poprzez teren zieleni urządzonej 013-ZP62, z ciągu pieszo-jezdnego 003-KX poprzez teren zieleni urządzonej 12-ZP62, z ciągu pieszo-jezdnego ulica Morska (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

- a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
- b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i 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: południowo - wschodnia część terenu położona w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt od 2 do 9 oraz ust. 16 pkt 4,
 - b) należy zachować istniejące elementy historycznie wykształconej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego, w tym kompozycję placu po północnej stronie Domu Zdrojowego z fontanną oraz oś widokową w kierunku morza, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) dopuszcza się odbudowę mola spacerowego w osi Domu Zdrojowego w formie drewnianego pomostu, jak na rysunku planu, zgodnie z ust. 12 pkt 6,
 - d) zakaz realizacji basenu z fontanną o gabarytach przekraczających wymiary obecnie funkcjonującego elementu małej architektury, jak na podkładzie mapowym,
 - e) kolisty obrys istniejącego placu, jak na podkładzie mapowym, uczyletnić w zagospodarowaniu i posadzce planowanego placu;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren częściowo położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan Parku Zdrojowego;
- 3) drzewa do zachowania, jak na rysunku planu, wokół każdego drzewa zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację;
- 4) dopuszcza się wycinę drzew w celu zapewnienia wglądu na morze z terenu ciągu pieszego i placu publicznego w pasie terenu po 14,0 m od osi widokowej w obu kierunkach, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem z pkt 5;
- 5) wprowadzenie gatunków zieleni niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydm.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt od 2 do 9,
 - b) fontanna symetryczna względem osi widokowej, jak na rysunku planu,
 - c) wymóg realizacji ławek, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;

- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z obsługą imprez sezonowych w czasie ich trwania, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2 i ust. 18 pkt 4;
- 6) inne:
 - a) obszar ciągu pieszego i placu publicznego integralnie związany z terenami mieszanymi wydzielonych ciągów pieszych i placu publicznego oraz zabudowy usługowej 004-KX/U33 i 005-KX/U33 w poziomie terenu i terenem plaż morskich i historycznego mola 006-U35,
 - b) wyklucza się nawierzchnie posadzek z materiałów ceramicznych,
 - c) nawierzchnia części centralnej w pasie wydmy:
 - wzdłuż osi widokowej i o szerokości mola, o którym mowa w § 14 ust. 3, ust. 6 pkt 4 i ust. 10 pkt 2 lit. b - w formie drewnianego pomostu,
 - na styku z terenami 016-Z64 i 017-Z64 - z materiałów naturalnych, takich jak: drewno i kamień.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej Zespołu Żdrojowego,
 - b) realizacja drewnianego pomostu w nawiązaniu do struktury historycznej i lokalizacji dawnego mola;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) uzyskanie nowego zainwestowania w nawiązaniu do tradycji historycznej,
 - b) uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 6, 9, 10, 12 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 4) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) na terenie występują liczne drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) dopuszcza się sporadyczną obsługę komunikacyjną (zaopatrzenie dla usług na terenach zieleni urządzonej 010-ZP62, 011-ZP62 i 012-ZP62, utrzymanie obiektów, ratownictwo itp.) terenów przyległych za wyjątkiem terenu usługowego 001-U33;
- 4) basen z fontanną na osi widokowej, w granicach strefy ochronnej Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) istniejący Potok Oliwski - zaleca się zachowanie otwartego koryta potoku;
- 4) ochrona istniejącego drzewostanu;
- 5) zaleca się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów na potrzeby plaży i Parku Zdrojowego w rejonie skrzyżowania ciągu pieszego z trasą rowerową, o której mowa w ust. 6 pkt. 6.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 – KX

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

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

4. Funkcje wyłączone: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne i wiaty przystankowe.

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 określone w ustępach: 9, 11, 12 i 13;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt. 2;
- 3) zasady lokalizowania sztyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzenia;
- 5) parametry ciągu pieszo-jezdnego:
 - a) maksymalna szerokość jezdni: 5,0 m,
 - b) nawierzchnia z wyłączeniem nawierzchni bitumicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt od 2 do 4;

- 2) teren ciągu pieszo-jezdnego integralnie związany z terenem ciągu pieszo-jezdnego, łączącego ten teren z ul. Jelitkowską, poza granicami planu.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) poprzez odcinek ciągu pieszo-jezdnego poza zachodnią granicą planu;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i 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: wschodnia część terenu położona w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt od 2 do 5 oraz ust. 16 pkt 1,2 i 3;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), jak na rysunku planu;
- 2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4 oraz ust. 6 pkt 2 i 3,
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się;

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: budowa wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) oczekiwane rezultaty: poprawa dostępności komunikacyjnej do terenu usług;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 6, 9, 12 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie występują drzewa i krzewy - ewentualne usunięcie tych form zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) ochrona istniejącego drzewostanu.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 – KX/U33

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,0058 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX/U33 teren o funkcji mieszanej zawierający: KX - teren wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego oraz U33 - teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji – hotel, z ustaleniem następującej proporcji: funkcję terenu KX - wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego należy zrealizować w poziomie terenu ciągu pieszego i placu publicznego 002-KX do wysokości minimum 2,5 m poniżej poziomu stropu parteru hotelu, o którym mowa w § 9 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ustępach: 9, 12 i 13;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt. 2;
- 3) powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się rozbudowę rzutu hotelu, o którym mowa w §9 ust. 3, w liniach rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością, w miejscu jej prowadzenia, jeżeli stanowią one integralną część projektu budowlanego hotelu;
- 6) w poziomie terenu teren integralnie związany z terenem wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego 002-KX - zakaz grodzenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: zgodnie z ust. 3 w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna: 100 %, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 11,0 m,
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 13,6 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;
- 9) inne:
 - a) w przypadku dachu stromego, pokrycie dachu dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze materiału ceramicznego,
 - b) wyklucza się nawierzchnie posadzek z materiałów ceramicznych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

– dla funkcji wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego KX, na poziomie terenu:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo-jezdnego 003-KX poprzez teren zieleni urządzonej 012-ZP62, z ciągu pieszo - jezdni w ulicy Morskiej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

– dla zabudowy usługowej U33, powyżej kondygnacji parteru hotelu, o której mowa w ust. 3 i ust. 6 pkt 3:

- 11) dostępność drogowa: z ciągu pieszo - jezdni 003-KX przez teren zabudowy usługowej 001-U33, jak na rysunku planu;
- 12) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją hotelu:
 - a) dla samochodów osobowych: do realizacji w kondygnacjach podziemnych hotelu, zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 13) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 14) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 15) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 17) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 18) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 19) telekomunikacja: z sieci przewodowej i bezprzewodowej;
- 20) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt od 2 do 9 oraz ust. 16 pkt 2,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczą poziomu parteru - ciągu pieszego i placu publicznego:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, 5 i 6;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego,
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 6, 7, 9 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;

3) powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej.

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

- 1) przypyły, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 – KX/U33

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,0054 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KX/U33 teren o funkcji mieszanej zawierający: KX - teren wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego oraz U33 - teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji – hotel, z ustaleniem następującej proporcji: funkcję terenu KX - wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego należy zrealizować w poziomie terenu ciągu pieszego i placu publicznego 002-KX do wysokości minimum 2,5 m poniżej poziomu stropu parteru hotelu, o którym mowa w § 9 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie nie wymienione w ust. 3.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ustępach: 9, 12 i 13;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt. 2;
- 3) powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się rozbudowę rzutu hotelu, o którym mowa w §9 ust. 3, w liniach rozgraniczających terenu, jak na rysunku planu;
- 4) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością, w miejscu jej prowadzenia, jeżeli stanowią one integralną część projektu budowlanego hotelu;
- 6) w poziomie terenu teren integralnie związany z terenem wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego 002-KX - zakaz grodzenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne: zgodnie z ust. 3 w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna: 100 %, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 0;
- 4) intensywność zabudowy, minimalna: 0, maksymalna: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 11,0 m,
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 13,6 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny;

9) inne:

- a) w przypadku dachu stromego, pokrycie dachu dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze materiału ceramicznego,
- b) wyklucza się nawierzchnie posadzek z materiałów ceramicznych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

– dla funkcji wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego KX, na poziomie terenu:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszo - jezdnego 003-KX poprzez teren zieleni urządzonej 012-ZP62, z ciągu pieszo - jezdnego ulica Morska (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej i bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się;

– dla zabudowy usługowej U33, powyżej kondygnacji parteru hotelu, o której mowa w ust. 3 i ust. 6 pkt 3:

- 11) dostępność drogowa: z ciągu pieszo - jezdnego 003-KX przez teren zabudowy usługowej 001-U33, jak na rysunku planu;
- 12) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją hotelu:
 - a) dla samochodów osobowych: do realizacji w kondygnacjach podziemnych hotelu, zgodnie z § 5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 13) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 14) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 15) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 17) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 18) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 19) telekomunikacja: z sieci przewodowej i bezprzewodowej;
- 20) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt od 2 do 9 oraz ust. 16 pkt 2,

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

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

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczą poziomu parteru - ciągu pieszego i placu publicznego:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2, 5 i 6,
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zielen: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej zespołu zdrojowego,
- 2) oczekiwane rezultaty: nie ustala się;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 6, 7, 9 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) powyżej kondygnacji parteru dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej.

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

- 1) przyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 – U35

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 1,20 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U35, plaże morskie z dopuszczeniem obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym odbudowa historycznego mola oraz zespołu kabin kąpielowych.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ustępach 9, 10, 11, 12 i 13;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 3;
- 3) oś widokowa na morze, jak na rysunku planu, do uczytelnienia w zagospodarowaniu;
- 4) ciągi piesze łączące ciąg pieszy i plac publiczny 002-KX z plażą 006-U35, jak na rysunku planu;
- 5) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością, w miejscu jej prowadzenia, jeżeli stanowią one integralną część projektu budowlanego kabin kąpielowych;
- 7) zakaz grodzenia, z zastrzeżeniem ust. 16 pkt 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

dotyczy odbudowy zespołu kabin kąpielowych:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. c;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: 90%;
- 4) intensywność zabudowy dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit. c;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 3,0 m, maksymalna: 7,0 m,
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 9,0 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca, zgodnie z ust. 10 pkt 2 lit.c;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 lit. c.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, z ciągu pieszo - jezdni 003-KX poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały,
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5, ust. 12 pkt 6,
 - b) dopuszcza się odbudowę mola spacerowego w osi Domu Zdrojowego, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 6;
 - c) dopuszcza się odbudowę zespołu kabin kąpielowych zgodnie z ich historyczną lokalizacją, na podstawie badań historycznych, z zastrzeżeniem lit. d, ust. 6 pkt 4 i ust. 7 pkt 1, 3, 5, 6, 7 i 8,
 - d) zakaz wprowadzania innych form i gabarytów budynków zespołu kabin kąpielowych za wyjątkiem form i gabarytów ustalonych na podstawie badań historycznych;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren w znacznej części położony jest w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo - wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji, o których mowa w ust. 10 pkt 2 lit b i c, nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji za wyjątkiem obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę związanych z organizacją okazjonalnych imprez;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się;
- 6) inne:
 - a) molo w obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem „a”,
 - b) posadzka mola drewniana.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: realizacja mola oraz zespołu kabin kąpielowych w nawiązaniu do struktury historycznej;
- 2) oczekiwane rezultaty: uzyskanie nowego zainwestowania w nawiązaniu do tradycji historycznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach: 6, 7, 10, 12 i 16.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200.

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

- 1) przyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 3) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007 – ZL

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKUO NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,36 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZL – las na wydmach.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 3;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy i plac publiczny 002-KX z plażą 006-U35, 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: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, z ciągu pieszo - jezdni 003-KX poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;

- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: wymóg realizacji ławek;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

- 1) planowane działania:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
 - b) realizacja małej architektury na ciągu pieszym;
- 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie terenów zielonych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;

- 3) teren leśny - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) zakaz zabudowy.

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

- 1) przypyły, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008 – ZL

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 008.

2. Powierzchnia terenu: 0,5 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZL – las na wydmach.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 3;
- 3) zasady lokalizowania sztyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) ciągi piesze łączące ciąg pieszy i plac publiczny 002-KX z plażą 006-U35, 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: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dopuszcza ciągi pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: wymóg realizacji ławek;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

- 1) planowane działania:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
 - b) realizacja małej architektury na ciągach pieszych;
- 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie terenów zielonych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren leśny - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) zakaz zabudowy.

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

- 1) przyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009 – Z64

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKUO NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu : 009.

2. Powierzchnia terenu : 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej (wydmy).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: ciągi pieszce, jak na rysunku planu.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 3;
- 3) zasady lokalizowania sztyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) ciągi pieszce łączące ciąg pieszcy i plac publiczny 002-KX z plażą 006-U35, 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 ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe, z ciągu pieszego 002-KX poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

- 1) planowane działania:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja roślinności na wydmach,
 - b) realizacja małej architektury na ciągach pieszych;
- 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) zakaz zabudowy.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010 – ZP62

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKUO NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 010.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren zieleni urządzonej (wydmy).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 2;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy i plac publiczny 002-KX z plażą 006-U35, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30 m²;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5,0 m,
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 7,0 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ciągu pieszego 002-KX poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

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

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4 oraz ust. 7;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

- 1) planowane działania:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
 - b) realizacja małej architektury na ciągu pieszym,
 - c) realizacja urządzeń sanitarnych;
- 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie urządzeń sanitarnych, takich jak: toalety i prysznice w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, jak na rysunku planu.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011 – ZP62

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 011.

2. Powierzchnia terenu: 0,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren zieleni urządzonej (wydmy).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 2;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) ciągi piesze łączące ciąg pieszy i plac publiczny 002-KX z plażą 006-U35, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30 m²;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: 0%;
- 4) intensywność zabudowy dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5,0 m,
- 6) inne gabaryty obiektów: maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 7,5 m n.p.m.;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe z ciągu pieszego 002-KX;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4 oraz ust. 7;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 2;
- 5) zieleni: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

- 1) planowane działania:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
 - b) realizacja małej architektury na ciągach pieszych,
 - c) realizacja urządzeń sanitarnych;
- 2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 7 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) dopuszcza się realizację tylko urządzeń sanitarnych, takich jak: toalety i prysznice w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, jak na rysunku planu.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012 – ZP62

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 012.

2. Powierzchnia terenu: 0,50 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62, teren zieleni urządzonej (Park Zdrojowy).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ustępach 7, 10, 11, 12 i 14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 2;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5 m², związanych z prowadzoną działalnością, w miejscu jej prowadzenia, jeżeli stanowią one integralną część projektu budowlanego;
- 5) zakaz grodzenia, zgodnie z ust. 16 pkt 2.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: 40 %,
 - b) dla pozostałego obszaru: 70%;

- 4) intensywność zabudowy dla obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jak na rysunku planu: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: 3,0 m,
maksymalna:
 - a) dla dwóch kondygnacji: 8,5 m,
 - b) dla jednej kondygnacji: 5,0 m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 11,1 m n.p.m.,
 - b) część dwukondygnacyjna budynku wycofana do tylnej linii zabudowy w stosunku do ciągu pieszego 002-KX;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność z ciągu pieszego - jezdni 003-KX;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - 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) strefy ochrony dóbr kultury: wschodnia część terenu położona w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6, 7, 11 i 12,
 - b) należy zachować historycznie wykształconą strukturę przestrzenną Parku Zdrojowego,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego poza historycznym obszarem Parku Zdrojowego obiektu, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 7;

- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: Park Zdrojowy w historycznych granicach, jak na rysunku planu, ochronie podlegają elementy historycznie wykształconej struktury przestrzennej parku - ochrona zgodnie z ust. 16 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: obowiązkowa.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącego drzewostanu, zieleni niskiej i małej architektury;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) zachowanie historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego,
 - b) zachowanie i wyeksponowanie tradycji historycznej miejsca,
 - c) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 6, 7, 10, 11 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200.

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

- 1) przyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;

- 3) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 21. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013 – ZP62

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 013.

2. Powierzchnia terenu: 2,60 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62, teren zieleni urządzonej (Park Zdrojowy).

4. Funkcje wyłączone: budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ustępach 7, 10, 11, 12 i 14;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 16 pkt 2;
- 3) trasa rowerowa łącząca trasę rowerową poza zachodnią granicą planu z trasą rowerową przecinającą teren ciągu pieszego i placu publicznego 002-KX, jak na rysunku planu;
- 4) ciąg pieszo - rowerowy łączący trasę rowerową biegnącą wzdłuż ul. Pomorskiej (poza granicami planu) z trasą rowerową w Parku Zdrojowym, o której mowa w pkt 3;
- 5) ciąg pieszy łączący ciąg pieszo-rowerowy, o którym mowa w pkt 4, z ciągami pieszymi, o których mowa w pkt 6 i 7, prowadzącymi ruch pieszy dalej w kierunku ciągu pieszego i placu publicznego 002-KX, jak na rysunku planu;
- 6) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 5, z ciągiem pieszym w terenie usługowym 001-U33;
- 7) ciąg pieszy łączący ciąg pieszy, o którym mowa w pkt 5, z ciągiem pieszym i placem publicznym 002-KX wzdłuż wschodniej granicy terenu usługowego 001- U33;
- 8) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 9) zakaz grodzenia, zgodnie z ust.16 pkt 3.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) formy zabudowy: nie dotyczy;
- 7) kształt dachu: nie dotyczy.

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

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ul. Jelitkowskiej (poza granicami planu), od ul. Morskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, z ciągu pieszo - jezdni 003-KX;
- 2) parkingi: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją;

- a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
- b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe 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) strefy ochrony dóbr kultury: teren położony w historycznych granicach Parku Zdrojowego, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady określone w ust. 6, 7, 11 i 12,
 - b) należy zachować historycznie wykształconą strukturę przestrzenną Parku Zdrojowego,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: Park Zdrojowy w historycznych granicach, jak na rysunku planu, ochronie podlegają elementy historycznie wykształconej struktury przestrzennej parku - ochrona zgodnie z ust. 16 pkt 3.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleni: obowiązkowa.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania: ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącego drzewostanu, zieleni niskiej i małej architektury;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) zachowanie historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego,
 - b) zachowanie i wyeksponowanie tradycji historycznej miejsca,
 - c) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 6, 7, 10, 11 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) zakaz zabudowy.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) wysoki poziom wód gruntowych;
- 3) istniejący kanał deszczowy o średnicy 1,0 m – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 4) zaleca się stosować na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika urządzenia blokujące wody wsteczne;
- 5) zaleca się zapewnienie dostępu technologicznego do Potoku Oliwskiego (poza granicami terenu) w postaci pasa o szerokości 4,0 m wzdłuż południowej granicy terenu;
- 6) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 7) zalecana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o którym mowa w ust. 6 pkt 4, jak na rysunku planu;
- 8) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 6, jak na rysunku planu;
- 9) zalecana lokalizacja ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 7, maksymalny odstęp pomiędzy zachodnią krawędzią ciągu a linią rozgraniczającą terenu usługowego 001-U33: 1,5 m, jak na rysunku planu;
- 10) zaleca się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów na potrzeby Parku w bezpośrednim sąsiedztwie trasy rowerowej, o której mowa w ust. 6 pkt 3 i 4.

§ 22. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014 – D

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 014.

2. Powierzchnia terenu: 0,25 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – Potok Oliwski.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 10 pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 2;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzenia.

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. Jelitkowskiej (poza granicami planu) poprzez teren zieleni urządzonej 013-ZP62, od ul. Morskiej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4 oraz ust. 11 i 12;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych : nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zachowanie otwartego koryta potoku (dopuszczalna regulacja przekrojów poprzecznych i umocnienie brzegów materiałami naturalnymi);
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu (z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy);
- 5) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wynikających z regulacji brzegów.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;

- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: obowiązkowa.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do sąsiedztwa historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego,
 - b) ochrona, pielęgnacja i uzupełnienia istniejącego drzewostanu i zieleni niskiej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) zachowanie i wyeksponowanie tradycji historycznej miejsca,
 - b) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ustępach 6, 7, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) cały teren położony w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) zakaz zabudowy.

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

- 1) przypływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 23. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 015 – D

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKUO NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu: 015.

2. Powierzchnia terenu: 0,05 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D – odcinek ujściowy Potoku Oliwskiego.

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 określone w ust. 10 pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 4;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzenia.

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 ulicy Jantarowej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe oraz z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: dla samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4 oraz ust.11 i 12,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) brzegi potoku zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) zachowanie otwartego koryta potoku (dopuszczalna regulacja przekrojów poprzecznych i umocnienie brzegów materiałami naturalnymi);
- 4) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu (z dopuszczeniem biologicznych metod przeciwdziałania erozji zboczy);
- 5) zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wynikających z regulacji brzegów.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) zieleń: obowiązkowa.

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:

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
 - b) realizacja małej architektury w nawiązaniu do sąsiedztwa struktury historycznej Zespołu Zdrojowego;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) zachowanie i wyeksponowanie tradycji historycznej miejsca,
 - b) zachowanie istniejących walorów krajobrazowych przestrzeni publicznych;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) znaczna część terenu położona w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – jak na rysunku planu - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) część terenu położona w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego - jak na rysunku planu - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%.
- 2) zakaz zabudowy.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 24. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 016 – Z64

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu : 016.

2. Powierzchnia terenu : 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej (wydmy).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 3;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzienia, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,0 m, z wyłączeniem żywopłotów i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w celu ochrony wydm na styku z terenami: 006-U35, 007-ZL i 010-ZP62, 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 pieszego 002-KX poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w celu zapewnienia wglądu z terenu ciągu pieszego i placu publicznego na morze;
- 3) wprowadzenie gatunków zieleni niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydm.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 2;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

- 1) planowane działania: utrzymanie i pielęgnacja niskiej roślinności na wydmach;
- 2) oczekiwane rezultaty: optyczne powiększenie sąsiadujących przestrzeni publicznych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) zakaz zabudowy.

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

- 1) przyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

§ 25. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 017 – Z64

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0138

1. Numer terenu : 017.

2. Powierzchnia terenu : 0,02 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Z64 teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej (wydmy).

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w ust.16 pkt 3;
- 3) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz grodzienia, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,0 m, z wyłączeniem żywopłotów i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w celu ochrony wydm na styku z terenami: 006-U35, 008-ZL i 011-ZP62, 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 pieszego 002-KX poprzez tereny przyległe, z ulic poza granicami planu poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) 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: stosuje się zasady określone w ust. 6 pkt 2 i 4;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB);
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w celu zapewnienia wglądu z terenu ciągu pieszego i placu publicznego na morze;
- 3) wprowadzenie gatunków zieleni niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydm.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

dotyczy ciągów pieszych, o których mowa w ust. 6 pkt 4:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust.6 pkt 2;

5) zieleń: dopuszcza się.

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

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

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

- 1) planowane działania: utrzymanie i pielęgnacja niskiej roślinności na wydmach;
- 2) oczekiwane rezultaty: optyczne powiększenie sąsiadujących przestrzeni publicznych;
- 3) warunki zagospodarowania: zostały ujęte w ust. 6 i 12.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) teren położony w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) cały teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlega przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu, jak na rysunku planu, położona w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2%;
- 2) poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 200;
- 3) zakaz zabudowy.

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

- 1) przypyływy, falowanie i spiętrzanie przez wiatr wód Zatoki Gdańskiej;
- 2) w rozwiązaniach technicznych zaleca się uwzględnienie podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n.p.m.

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

- 1) część graficzna - rysunek planu Jelitkowo Park Zdrojowy II 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);

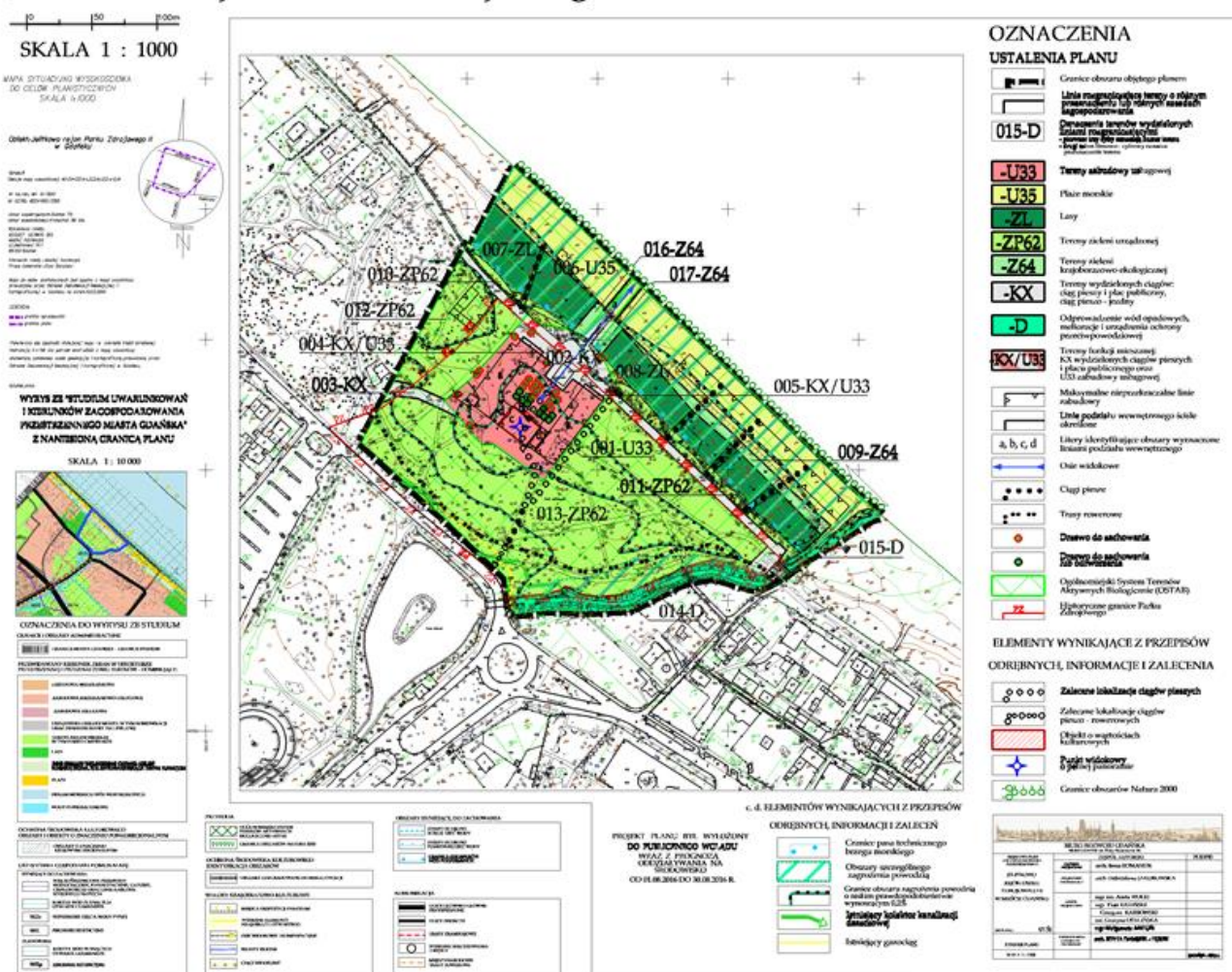
§ 27. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku, uchwała nr XXIII/658/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 30.06.2004 r., poz. 1476).

§ 28. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

***Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska***

Bogdan Oleszek

0138



**ROZPATRZENIE UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II
W MIEŚCIE GDAŃSKU**

Gdańsk, dnia 03 czerwca 2016 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 kwietnia 2016 roku do 29 kwietnia 2016 roku.

W ustawowym terminie tj. do 13 maja 2016 roku do projektu planu wpłynęło sześć pism z uwagami:

I. Firma Handlowa Karmazyn Bożena i Piotr Dudzik – ul. Jantarowa 4, 80-341 Gdańsk, pismo z dnia 20.04.2016 r.

Treść uwagi

“Do dokonania inwestycji na ww. karcie potrzebne byłyby zmiany do proponowanego projektu MPZP 0138 Karta 012-ZP62 dla obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na:

- **powierzchnia zabudowy – max. 40%**
- **powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%**
- **intensywność zabudowy – max. 0,8**
- **wysokość zabudowy – max. 8,5 m.”**

Państwo Dudzik wnioskuje o podwyższenie parametrów urbanistycznych w stosunku do projektu planu, ponieważ chcieliby „zwiększyć dostępność usług gastronomicznych dla danego rejonu poprzez przebudowę (koncepcja projektu dla działki 012-ZP62 w załączeniu).” Państwo Dudzik czują się zobowiązani do przebudowy swojego lokalu gastronomicznego w celu dostosowania się do otoczenia.

WARUNEK. po spełnieniu którego Uwaga będzie uwzględniona:

Parametry urbanistyczne w projekcie planu, w tym parametry dotyczące lokalu gastronomicznego „Karmazyn”, uzyskały uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr ZN.5150.184.3.2015 z dnia 12.11.2015 r.).

W przypadku uzyskania uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącego, wnioskowanych parametrów urbanistycznych, określonych w uwadze - wprowadzone zostaną zmiany do projektu planu, zgodnie z tym uzgodnieniem.

II. Pani XY* – Gdańsk, pismo z dnia 12.05.2016 r.

Treść uwagi

Pani XY* wnioskuję o odstąpienie od planowanego w projekcie planu zamierzenia budowy hotelu apartamentowego w miejscu Domu Zdrojowego oraz odbudowy dawnego mola w Jelitkowie.

Uwagę do projektu planu pani XY* uzasadnia pięcioma argumentami:

- 1) „Ponad stuletni Park w Jelitkowie jako zabytek podlega ochronie.
- 2) Budynek „Parkowej” też już jest zabytkiem, poza tym doskonale wkomponowuje się w tę część parku.(...)
- 3) Od budowania hoteli są ulice miasta. W pasie zieleni wzdłuż Zatoki od Brzeźna po Sopot już nie powinno się stawiać budynków stałych. Te reliktyowe lasy w tym pasie to skarb !!! Oaza dobrego powietrza, spokoju, możliwości spacerów lub spokojnego pobytu w miejscach osłoniętych od morskich wiatrów.(...)
- 4) Takie tereny, jak ten pas naturalnej zieleni tak blisko dużego miasta, to rzecz bardzo cenna. (...) Hotele nie muszą stać tuż przy plażach ! Droga Zielona, ulica Dąbrowszczaków, Kapliczna, Jelitkowska, Bitwy pod Płowcami – to powinna być nieprzekraczalna granica dla budowania czegokolwiek, a zwłaszcza hoteli.

- 5) Otoczenia „Parkowej” i tego regionu nie potrzeba „ożywiać”, jak napisano we wspomnianym artykule w „Dzienniku Bałtyckim”, bo i obecnie jest to obszar bardzo ożywiony. Przybywa tu mnóstwo letników, bo wokół są pensjonaty i hotele, np. „Rzemieślnik”, Posejdon itp.”

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu uwzględnia szczególną ochronę Domu Zdrojowego i jego otoczenia. Zostało to potwierdzone uzgodnieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednakże ochrona ta nie może oznaczać zamrożenia stanu istniejącego i niedopuszczenia do odtworzenia historycznych form i funkcji.

Odpowiedź na przedstawione argumenty jest następująca:

Ad 1)

W projekcie planu wprowadzono niezbędne ustalenia dotyczące ochrony historycznego Parku Zdrojowego:

W kartach terenów 012 i 013-ZP62

w ust. 6 dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego i zakaz grodzenia;

w ust. 10 dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się: należy zachować historycznie wykształconą strukturę przestrzenną Parku Zdrojowego (...) ochronie podlegają elementy historycznie wykształconej struktury przestrzennej parku ochrona zgodnie z ust. 16 pkt 3 (teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego);

w ust. 11 dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody, ustala się: zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz zachowanie istniejącego drzewostanu, cięcia ograniczyć do pielęgnacyjnych i sanitarnych;

w ust. 14 w ustaleniach dotyczących obszarów rehabilitacji ustala się: ochronę, pielęgnację i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, zieleni niskiej i małej architektury.

Ad 2)

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (opinia nr ZN.5183.1069.2013.IKo z dnia 16.10.2013 r.).

Podobnie, jak w pkt 1 uwagi, uwzględniono w ustaleniach projektu planu wartość historyczną budynku dawnego Domu Zdrojowego:

W karcie terenu usługowego 001-U33, na którym znajduje się Dom Zdrojowy i gdzie planowana jest realizacja hotelu

w ust. 6 ustala się: kompozycję zagospodarowania terenu z zachowaniem symetrii wzdłuż osi widokowej, dominantę kompozycyjną w centralnej części istniejącego Domu Zdrojowego, z zachowaniem symetrii względem osi widokowej, zakaz grodzenia oraz zjazd do garażu podziemnego wyłącznie w kubaturze budynku;

w ust. 10 ustala się: zachowanie istniejących elementów historycznie wykształconej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego – w tym kompozycję placu po północnej stronie Domu Zdrojowego z formowaną zielenią oraz ośią widokową w kierunku morza. Ustalenia dotyczące reliktyw Domu Zdrojowego – ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okiennej, historyczny materiał elewacyjny i rodzaj pokrycia dachu; dopuszcza się odtworzenie historycznych pawilonów bocznych, tzw. ostróg; dopuszcza się przekształcenie lub rozbiórkę reliktyw historycznej zabudowy pod warunkiem uprzedniego wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej; wymagane jest zaprojektowanie fragmentu rzutu nowego budynku po obrysie zgodnym z pierwotnym obrysem Domu Zdrojowego;

w ust. 14 ustala się: realizację nowej zabudowy usługowej w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego i rewitalizację istniejącego obiektu o wartościach kulturowych.

Powyższe regulacje również uzyskały pozytywną opinię w uzgodnieniu Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie nr ZN.5150.184.3.2015 z dnia 12.11.2015 r.)

Ad 3)

Proponowana lokalizacja hotelu nie jest kreacją nowego miejsca. Ustalenia planu dopuszczają realizację budynku usługowego w miejscu istniejącego od 100 lat Domu Zdrojowego - budynku o funkcji obsługi turystycznej. Hotele buduje się przy ulicach, w centrach miast, ale też blisko atrakcyjnych funkcjonalnie, przestrzennie, kulturowo i rekreacyjnie terenów. Takim terenem jest Pas Nadmorski, a w szczególności Park Zdrojowy ze zlokalizowanym w jego centralnej części Domem Zdrojowym.

Ad 4)

Planowany hotel nie jest zlokalizowany przy plaży. Od plaży oddziela go pas wydm, trakt pieszy i plac publiczny z fontanną. Ponadto hotel ten jest elementem istniejącej struktury przestrzennej Parku Zdrojowego: zatopiony w zieleni parkowej, w historycznej lokalizacji, górujący nad otoczeniem, określający oś całego zespołu parkowego z dziedzińcem, placem i węglądem na morze.

Ad 5)

Z powodu licznie odwiedzających gości z całej Polski, ważne jest zrewitalizowanie obszaru planu, przebudowa istniejącej, zdegradowanej tkanki dawnego Domu Zdrojowego oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznej, jako elementu wizerunkowego Gdańska, zgodnie z najwyższymi standardami. Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli otworzyć atrakcyjny widok na morze o obsłużyć większą liczbę użytkowników Pasa Nadmorskiego.

III. Polski Klub Ekologiczny, Okręg Wschodnio-Pomorski – ul. Narutowicza 11/12, 80-233 Gdańsk, pismo z dnia 13 maja 2016 r.

Treść uwag:

1. Na terenie objętym planem – 7,1 ha nie należy dopuszczać wjazdu samochodów oprócz samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych, jak straż pożarna czy pogotowie oraz taksówek. Teren ten powinien być publicznym terenem rekreacyjnym wolnym od zanieczyszczeń wytwarzanych przez pojazdy samochodowe – hałas i spaliny.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W granicach terenu usługowego U33, zgodnie z definicją oprócz usług realizować wolno (a nawet należy) miejsca postojowe dla samochodów osobowych (należących do klientów planowanych usług oraz personelu usług), pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych) oraz rowerów, zgodnie z §5 uchwały oraz z polityką przestrzenną miasta zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska z 2007 r.

W granicach terenu 001-U33 ustalenia projektu planu wyłączają wszelkie funkcje nie wymienione w ust. 3 (hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji) oraz dopuszczają wjazd do hotelu, małą architekturę i zieleni.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że inwestycja w obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną charakterystyką generacji oraz absorpcji ruchu. Jej główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu oraz trudności komunikacyjnych związanych z realizacją planowanej inwestycji.

2. W karcie 001-U33 nie należy przewidywać lokalizacji garaży i parkingów dopuszczonych wg definicji dla funkcji U33. Cały parter Domu Zdrojowego (hotelu) należy przeznaczyć na funkcje usługowe poza hotelowymi.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustalenia planu zakazują realizację parkingów i garaży terenowych. Ustalenia projektu planu są zgodne z wytycznymi PWKZ, dlatego uwaga nr 2 jest niezasadna. W karcie terenu usługowego 001-U33 w ust. 9 dotyczącym obsługi komunikacyjnej ustala się: parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją – dla samochodów osobowych: do realizacji w kondygnacjach podziemnych hotelu, zgodnie z §5 uchwały. Każda funkcja usługowa do właściwego funkcjonowania potrzebuje miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W szczególności zaś funkcja hotelu, do którego część klientów może przyjechać własnymi autami, którym należy zapewnić miejsce postoju na czas pobytu w hotelu.

Ponadto parkingi podziemne, gwarantowane ustaleniami projektu planu, będą zabezpieczać miejsca postojowe dla użytkowników usług, którzy w przypadku braku ogólnodostępnych parkingów zastawią swoimi autami lokalne uliczki Jelitkowa.

Projekt planu nie ustala możliwości realizacji parkingów obsługujących innych użytkowników niż użytkowników i pracowników hotelu.

Ustalenia projektu planu zabezpieczają możliwość wykreowania przestrzeni publicznej wraz z jej krawędziami tj. planowaną inwestycją hotelu. I w parterze tej inwestycji wprowadzono wykluczenie funkcji hotelowej oraz nakaz realizacji funkcji usługowych, obsługujących użytkowników przestrzeni publicznej.

W celu zagwarantowania atrakcyjności przestrzeni publicznej (teren 002-KX) na styku z terenem usługowym, na którym może powstać hotel, wprowadzono ustalenie w karcie terenu 001-U33 w ust. 6:

wymóg lokalizacji usług obsługujących użytkowników przestrzeni publicznych w parterze hotelu od strony terenów mieszanych: wydzielonych ciągów pieszych i placów publicznych z usługami 004-KX/U33 i 005-KX/U33 – lokalizacja w parterze północnej pierzei hotelu lokali użytkowych, związanych bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takich jak: gastronomia, drobny handel lub wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

W celu ochrony atrakcyjności estetycznej fasad hotelu na styku z przestrzeniami publicznymi w karcie terenu 001-U33 w ust. 6 ustala się:

w przypadku posadowienia posadzki parteru hotelu powyżej poziomu 3,5 m n. p. m. zakaz lokalizacji parkingów podziemnych od strony przestrzeni publicznych: 002-KX, 004-KX/U33, 005-KX/U33, 012-ZP62 i 013-ZP62.

Projekt planu ponadto zaleca realizację punktu widokowego o pełnej panoramie w centralnej, najwyższej części hotelu.

Wprowadzanie zakazu realizacji pokoi hotelowych w parterze budynku jest niezasadne, gdyż zgodnie z projektem planu zlokalizowane one będą w środkowych częściach tzw. „ostróg”, nieatrakcyjnych dla użytkowników przestrzeni publicznej 002-KX.

Dążeniem ustaleń planu jest umożliwienie turystom, odwiedzającym jelitkowskie plaże, korzystania z usług oferowanych przez przyszły hotel. Ustala się dwa ciągi piesze pomiędzy wejściem do Parku od ul. Jelitkowskiej a wejściem na plażę, oznaczone na rysunku planu. Zaleca się poprowadzenie jednego z nich: wzdłuż wschodniej pierzei hotelu, drugiego zaś przez środek części głównej hotelu z wyjściem na oś kompozycyjną założenia i widokową na hotelowy dziedziniec z zielenią formowaną, fontannę i na morze. Wprowadzenie ograniczenia dla funkcji hotelowej w parterze budynku nadmiernie i w sposób nieuzasadniony ingeruje w prawo własności i zaburza równowagę pomiędzy interesem prywatnym i publicznym. A projekt planu stara się tę równowagę zachować.

3. KX oznacza możliwość realizacji drogi z ruchem kołowym, czyli również samochodowym – nie należy dopuścić wjazdu pojazdów spalinowych w tym samochodów osobowych nie tylko spalinowych (hybrydy) na 003-KX.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

odpowiedzi na tę uwagę zamieszczone są w pkt 1.

4. 010,011,012-ZP62 – zieleni urządzona, bez pozostałych funkcji dopuszczonych dla oznaczenia ZP62 – szalety, wypożyczalnia sprzętu, gastronomia oraz inne obiekty użyteczności publicznej nie wymagające pozwolenia na budowę. Te wszystkie funkcje powinny być zlokalizowane w parterze budynku wg karty 001-U33.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W terenach 010-ZP62 i 011-ZP62, zgodnie z ustaleniem w ust. 17 dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

dopuszcza się realizację tylko urządzeń sanitarnych, takich jak: toalety i prysznice w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, jak na rysunku planu.

Ustalenie to jest zgodne z planami Miasta realizacji ogólnodostępnych toalet w Pasie Nadmorskim od granicy z Sopotem do Brzeźna. W zamierzenie to wpisuje się ustalenie w przedmiotowym planie dwóch lokalizacji sanitariatów na wysokości Parku Zdrojowego oraz projektowane kolejne sanitariaty w pięciu planach (trzy w Jelitkowie i dwa w Brzeźnie), do sporządzania których Rada Miasta Gdańska przystąpiła w marcu 2016 r. W uzasadnieniu do ww. uchwał napisano m. in.:

Planowana inwestycja jest ważnym celem publicznym, podnoszącym standard użytkowania plaż oraz obszaru Pasa Nadmorskiego w rejonie przedmiotowego planu. Dzięki wprowadzeniu planowanego zamierzenia inwestycyjnego znacznie polepszą się warunki użytkowania przedmiotowego terenu przez osoby niepełnosprawne.(...) Z drugiej strony realizacja dodatkowej infrastruktury turystycznej w Pasie Nadmorskim, który jest jednym z najliczniej odwiedzanych rejonów Gdańska, stanowić będzie niezbędną ochronę plaż, wydmy i lasów nadmorskich przed zbytnią antropopresją i zanieczyszczaniem tych cennych i unikatowych obszarów nadmorskiego ekosystemu.

Głównym walorem planowanych sanitariatów jest ich lokalizacja w pobliżu plaży, w południowej skarpie wydmy. WC ogólnodostępne, planowane w przyszłym hotelu, będzie głównie obsługiwało użytkowników hotelu, Parku Zdrojowego i ciągu spacerowego. Dla użytkowników plaży znacznie atrakcyjniejsze będą toalety zrealizowane w terenach zieleni urządzonej 010 i 011-ZP62 ze względu na zdecydowanie mniejszy dystans do przejścia.

W terenie 012-ZP62 ustalenia planu sankcjonują istniejący bar „Karmazyn” oraz dopuszczają jego niewielką rozbudowę. Zgodnie z definicją zieleni urządzonej w budynku baru mieścić się może: gastronomia, szalety i wypożyczalnia sprzętu.

Bar ten istnieje w przestrzeni Parku Zdrojowego od wielu lat i stanowi jego integralną całość, tak przestrzenną, jak i funkcjonalną. Nie ma żadnych racjonalnych przesłanek, aby zlikwidować ten obiekt, który uzupełnia istniejącą funkcję rekreacyjno – turystyczną o gastronomię, która jest istotna dla mieszkańców, jak i turystów, odwiedzających Jelitkowo.

5. Wykonanie kondygnacji podziemnej w obiekcie hotelowym stwarza zagrożenie skażenia zbiornika wód podziemnych, które są źródłem zaopatrzenia w wodę pitną mieszkańców Gdańska. Należy wykluczyć tę możliwość.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Granice obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 112 Żuławy Gdańskie (Taras Nadmorski) w obrębie planu przebiegają wzdłuż ciągu pieszego, położonego w jego północnej części.

Ocena potencjalnych zagrożeń realizacji planowanych inwestycji na wody podziemne zbiornika jest rozstrzygana na etapie projektu budowlanego poprzedzonego w razie potrzeb dokumentacją hydrogeologiczną i uzyskaniem pozwolenia wodno-prawnego.

W ustaleniach projektu planu w karcie terenu usługowego 001-U33 w ust. 11 dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

„1) realizacja kondygnacji podziemnych projektowanego budynku wymaga od inwestora zapewnienia swobodnej wegetacji drzew i krzewów Parku Zdrojowego (tereny 012-ZP62 i 013-ZP62);

2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo-wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan Parku Zdrojowego.”

W związku z powyższym ustalenia projektu planu w dostatecznym stopniu uwzględniają ochronę wód podziemnych.

6. Poziom terenu n. p. m. w miejscu zabudowy wynosi 2,6 m, co oznacza, że wysokość budynku może wynieść 18,6 m nad poziomem terenu. Należy przyjąć wysokość zabudowy podaną jako minimalną tj. dla poszczególnych części budynku a - 10 m, b - 3,5 m, c - 16 m, d - 6 m.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu ustala maksymalną wysokość centralnej części planowanego hotelu na poziomie 18,5 m. Wysokość ta ograniczona jest ustaleniem w ust. 7 pkt 6 maksymalnego poziomu najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla tej części na wysokości 21,1 m n. p. m.

Projekt planu dopuszcza realizację części centralnej hotelu do maksymalnej wysokości 18,5 m ze względu na historię miejsca – dawny Dom Zdrojowy znacznie górował nad otoczeniem oraz ze względu na otaczający drzewostan – jego gabaryty.

Inwentaryzacja dendrologiczna wykazała iż najwyższy punkt hotelu będzie niżej aniżeli sąsiadujące z planowanym hotelem drzewa, sięgające około 20 m. W analizach krajobrazowych jedynie górna część dachu będzie przezierać pomiędzy koronami otaczających drzew.

Ponieważ planowany hotel będzie zatopiony w zieleni Parku Zdrojowego, nie będzie dominował ani górował nad drzewami Pasa Nadmorskiego – obniżanie poziomu najwyższego punktu dachu hotelu jest bezcelowe i bezzasadne.

Podobnie wygląda maksymalna dopuszczalna wysokość tzw. „ostróg”. Plan obowiązujący dopuszcza ich wysokość na poziomie 10,0 m.

Zgodnie z koncepcją zaopiniowaną pozytywnie przez PWKZ w projekcie planu ustala się wysokość 11,0 m. W przypadku realizacji projektowanych 3 kondygnacji usługowych w bryle tzw. „ostróg” wysokość taka jest uzasadniona, gdyż dopuszcza podwyższenie pomieszczeń w ich świetle do ok. 3,0 m.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu poprzez swoje ustalenia i kreację możliwych scenariuszy przekształceń w obszarze opracowania, w zgodzie z ustawą, wykorzystuje: dziedzictwo kulturowe, lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

7. Budynek opisany w projekcie planu nie jawi się jako atrakcyjny, szczególnie części oznaczone literą „a” – duże i wysokie. Jeżeli z jakiegoś powodu Konserwator zaakceptował taki kształt, to może zalecenie maksymalnego przeszklenia części „a” poprawi jego wygląd.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenie „atrakcyjności” przyszłej zabudowy nie należy do kompetencji planu. Końcowy wizualny efekt inwestycji budowlanej jest dziełem architekta, który realizuje wizję właściciela terenu.

O przeszkleniach w pokojach hotelowych, bo to będzie dominująca funkcja w częściach „a” planowanego hotelu, zadecyduje autor projektu architektonicznego, wykonanego zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 r. (z późniejszymi zmianami) oraz uzgodnienia projektu przez PWKZ.

8. Dopuszcza się dużą wycinkę, bo aż po 14,0 m po obu stronach osi widokowej. Przy tak małej odległości od morza, po co tak szeroki pas wycinki?

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W tej części Pasa Nadmorskiego minusem traktu spacerowego jest jego wizualne odizolowanie od widoku na plażę i morze. Podczas spotkań partycypacyjnych dotyczących „renaturyzacji” wydm, wielu mieszkańców Gdańska i użytkowników plaż zgłaszało, iż podczas spaceru ul. Jantarową nie ma wglądu na morze za wyjątkiem krótkich chwil, na osi wejść na plażę.

Podczas sporządzania projektu analizowano dwa warianty rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych dla obszaru opracowania. Do dalszych prac wybrano wariant poszerzenia wejścia nr 73, vis a vis Domu Zdrojowego, wskazując na potrzebę wzbogacenia przestrzeni publicznej istniejącego placu poprzez szeroki wgląd na plażę i morze, zgodnie z tradycją miejsca i jego historią. Niegdyś swobodnie podziwiano morze z perspektywy wygodnego, utwardzonego traktu spacerowego.

Ponadto wycinka drzewostanu w tym miejscu nie będzie dotyczyła żadnych cennych okazów drzew.

9. 006-U35 kabiny i moło. Należy przyjąć min. wysokość kabin 3 m , a nie 7 m – 9 m n. p. m.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren 006-U35 obejmuje obszar, na którym znajdowały się (zbudowane w 20-leciu międzywojennym) kabiny i pomosty kąpielowe. W ustaleniach projektu planu zapisuje się przeznaczenie terenu pod funkcje:

„plaż morskich z dopuszczeniem obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym odbudową historycznego mola oraz zespołu kabin kąpielowych”.

W zapisach karty terenu 006-U35 w ustępie 10 dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego w pkt 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

„c) dopuszcza się odbudowę mola spacerowego w osi Domu Zdrojowego (...),

- d) zakaz wprowadzania innych form i gabarytów budynków zespołu kabin kąpielowych za wyjątkiem form i gabarytów ustalonych na podstawie badań historycznych;”

Zgodnie z dokumentacją zdjęciową z lat 30-tych XX wieku zespół kabin i pomostów kąpielowych był rozbudowanym kompleksem zawierającym dwa budynki, nawiązujące bryłą do bryły Domu Zdrojowego, o wysokości ok. 7 m nad poziomem terenu, ciągi kabin z przebieralniami, szatniami i sanitariatami oraz 4 pomosty kąpielowe, kończące się nad lustrem wody.

Ustalenia projektu planu dotyczące parametrów urbanistycznych kabin kąpielowych są kompromisem pomiędzy wytycznymi konserwatorskimi (lokalizacja i gabaryty) a wytycznymi Urzędu Morskiego (odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii brzegu morskiego i podstawy wydmy).

Ze względu na wymogi ochrony wartości historycznych miejsca oraz zachowania bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i ochrony brzegu morskiego ustalone parametry są uzasadnione.

10. 016-Z64 0,02 ha wydmy. Funkcje wyłączone – nie ustala się. Może lepszy byłby zapis – „Funkcje wyłączone – inne niż wydma”. Usunąć zapis dopuszczający wycinkę drzew w celu odsłonięcia widoku na morze. Nie jest to potrzebne, może jest w odległości kilkunastu metrów. Usunąć również zapis – „wprowadzenie gatunków zieleni

niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydmy”. Jest to tzw. „renaturyzacja wydmy” w odniesieniu do tego projektu mieszkańcy Gdańska wypowiedzieli się zdecydowanie negatywnie.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren 016-Z64 zgodnie z definicją przeznaczeń terenów w §3 uchwały to: zieleni krajobrazowo-ekologiczna, np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyńska, wydmy, zieleni na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

W karcie terenu 016-Z64 (§24 uchwały) w ust. 3 ustala się przeznaczenie terenu Z64 jako „teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej (wydmy)”. Zapis ten jednoznacznie wskazuje na przeznaczenie przedmiotowego terenu jako wydmy.

Definicja nie dopuszcza dodatkowych funkcji w ramach funkcji Z64, dlatego nie ustala się funkcji wyłączonych.

Dopuszczenie wycinki drzew w celu odsłonięcia widoku na morze nie jest likwidacją zieleni na tym terenie, jedynie wymianą gatunkową. Zabieg ten ustalony jest w karcie terenu 016-Z64 zapisem ustępu 11 pkt 3: „wprowadzenie gatunków zieleni niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydm.”

Jednym z głównych założeń ustaleń projektu planu jest maksymalna ochrona zasobów przyrodniczych, tj. również wydm. Wydmę najlepiej chronią systemy korzeniowe gatunków roślin, ściśle powiązanych z ekosystemami wydmorej flory. Należą do nich rośliny zielne i krzewy, takie jak: mikołajek nadmorski, fiołek trójbarwny, groszek nadmorski czy rukwiel nadmorska. Drzewostan porastający jelitkowskie wydmy nie ma znaczenia ochronnego, stabilizującego wydmę – z punktu widzenia przyrodniczego i w szczególności „renaturyzacji” wydm, wymiana drzew na „gatunki zieleni niskiej, zgodnej z warunkami siedliskowymi wydm” nie przyniesie szkody ekosystemowi tego obszaru, a z dużym prawdopodobieństwem go wzmocni. Natomiast traktowanie tej wymiany flory wydm jako renaturyzacji jest nadużyciem, gdyż na tak niewielkim terenie o renaturyzacji nie może być mowy. W ustaleniach projektu planu skorzystano z sugestii, zawartych w opracowaniu dotyczącym renaturyzacji tak, aby wzmocnić ochronę wydm.

11. Skreślić pkt 14 w odniesieniu do karty 016Z64 oraz karty 017-Z64 – dotyczy „renaturyzacji wydm”, jw.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Organ sporządzający plan miejscowy nie może usunąć z kart terenowych ustępu 14 określającego ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ponieważ ustalenie to wymagane jest przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) art. 15 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ust. 3 pkt 2 i 3.

Obszar projektu planu, i wraz z nim pas wydm, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska objęty jest granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie ze Studium, w ust. 14, wprowadza się ustalenia dotyczące planowanych działań rehabilitacyjnych oraz oczekiwanych rezultatów tych działań.

Uzasadnieniem do powyższych działań są odpowiedzi do uwag nr 8 i 10. W tym ustępie nie ma mowy o renaturyzacji.

IV. Pani XY – Gdańsk, pismo z dnia 13 maja 2016 r.

Treść uwag:

1. Sprzeciw wobec planowanej wycince w pasie wydm – której „beneficjentem będą jedynie właściciele hotelu, podnoszący w ten niewybredny sposób jego atrakcyjność przeliczaną bezpośrednio na zysk z doby hotelowej.”

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W tej części Pasa Nadmorskiego minusem traktu spacerowego jest jego wizualne odizolowanie od widoku na plażę i morze. Podczas spotkań partycypacyjnych dotyczących „renaturyzacji” wydm, wielu mieszkańców Gdańska i użytkowników plaż zgłaszało, iż podczas spaceru ul. Jantarową nie ma wglądu na morze za wyjątkiem krótkich chwil, na osi wejść na plażę.

Podczas sporządzania projektu analizowano dwa warianty rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych dla obszaru opracowania. Do dalszych prac wybrano wariant poszerzenia wejścia nr 73, vis a vis Domu Zdrojowego, wskazując na potrzebę wzbogacenia przestrzeni publicznej istniejącego placu poprzez szeroki wgląd na plażę i morze.

Jednym z głównych założeń ustaleń projektu planu jest maksymalna ochrona zasobów przyrodniczych, tj. również wydm. Wydmę najlepiej chronią systemy korzeniowe gatunków roślin, ściśle powiązanych z ekosystemami wydmorej flory. Należą do nich rośliny zielne i krzewy, takie jak: mikołajek nadmorski, fiołek trójbarwny, groszek nadmorski czy rukwiel nadmorska. Drzewostan porastający jelitkowskie wydmy nie ma znaczenia ochronnego, stabilizującego wydmę – z punktu widzenia przyrodniczego i w szczególności „renaturyzacji” wydm, wymiana drzew na „gatunki zieleni niskiej, zgodnej z warunkami siedliskowymi wydm” nie przyniesie szkody ekosystemowi tego obszaru, a z dużym prawdopodobieństwem go wzmocni.

2. Sprzeciw wobec kubatury planowanego hotelu oraz uszczupleniu terenów zielonych poprzez tę inwestycję.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Kubatura planowanego hotelu uzależniona jest od wymogów funkcjonalnych takiej inwestycji, tj. programu hotelu apartamentowego, w którym miejsce, obok pokoi hotelowych, muszą znaleźć wszelkie funkcje obsługujące klientów hotelu:

restauracja, pokój odnowy, siłownia, basen, miejsca postojowe, sanitariaty ogólnodostępne, pomieszczenia gospodarcze i socjalne dla pracowników hotelu.

Planowany hotel będzie obiektem większym od Domu Zdrojowego, jednakże będzie nawiązywał bryłą i kompozycją zagospodarowania do budynku zbudowanego ponad 100 lat temu. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy tworzące dziedziniec hotelu, zachowują kształt i wielkość dawnego (i dzisiejszego) dziedzińca. Zapisy projektu planu ustalają zachowanie charakteru tego wnętrza poprzez ustalenie szpalerów zieleni formowanej i fontanny. Najwyższy punkt pokrycia dachu planowanego hotelu na wysokości 18,5 m nie będzie przewyższał wielu drzew rosnących w otoczeniu hotelu, bo sięgających na wysokość ponad 20 m. Nie jest to nawet podwyższenie o 1 kondygnację w stosunku do planu obowiązującego, gdzie maksymalna wysokość części centralnej hotelu ustalona jest na poziomie 16,0 m. Boczne skrzydła hotelu, zwane „ostrogami” w projekcie planu przewyższają wysokością „ostrogi” ustalone w planie obowiązującym jedynie o 1,0 metr.

Realizacja hotelu powstanie na działce prywatnej bez jakiegokolwiek ingerencji w Park Zdrojowy i jego zieleni. Ustalenia projektu planu obniżają procent powierzchni biologicznie czynnej na działce inwestycyjnej o 25% tej działki. Powierzchnia ta stanowi jedynie 2,4% obszaru Parku Zdrojowego i całego terenu opracowania. Zmiana parametrów urbanistycznych umożliwia powstanie nowego zagospodarowania w Pasie nadmorskim, które podniesie walor i wizerunek przestrzeni publicznych Gdańska w tym obszarze.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu poprzez swoje zapisy umożliwia realizację inwestycji, która będzie mogła wykorzystać dziedzictwo kultury, lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizować zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

3. Sprzeciw wobec planowanego podziemnego garażu, jako „ingerencji w gospodarkę wodną całego Parku, co jest dla niego nieprzewidywalnym w skutkach zagrożeniem.”

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W celu ochrony krajobrazu kulturowego historycznego Parku Zdrojowego nie ustalono parkingów terenowych. Dla właściwego funkcjonowania funkcji usług – w tym przypadku – hotelu apartamentowego obligatoryjnie miejsca postojowe należy zrealizować zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska (ustalenia te znajdują się w tabeli w §5 uchwały).

Granice obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 112 Żuławy Gdańskie (Taras Nadmorski) w obrębie planu przebiegają wzdłuż ciągu pieszego, położonego w jego północnej części.

Ocena potencjalnych zagrożeń realizacji planowanych inwestycji na wody podziemne zbiornika jest rozstrzygana na etapie projektu budowlanego poprzedzonego w razie potrzeb dokumentacją hydrogeologiczną i uzyskaniem pozwolenia wodno-prawnego.

W ustaleniach projektu planu w karcie terenu usługowego 001-U33 w ust. 11 dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

„1) realizacja kondygnacji podziemnych projektowanego budynku wymaga od inwestora zapewnienia swobodnej wegetacji drzew i krzewów Parku Zdrojowego (tereny 012-ZP62 i 013-ZP62);

2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo-wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan Parku Zdrojowego.”

W związku z powyższymi ustaleniami projektu planu w dostatecznym stopniu uwzględniają ochronę wód podziemnych.

4. Sprzeciw wobec planowanej drożej dojazdowej do hotelu (teren 003-KX), powodującej zdaniem autorki uwagi: „nasilenie ruchu samochodowego w bezpośredniej bliskości drzew, co stanowi zagrożenie dla ich zdrowia, a co za tym idzie bytującego w ich koronach ptactwa.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenu usług hotelowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku. Przedmiotowy przebieg dojazdu uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie.

Obecnie jedyny dojazd do reliktyw Domu Zdrojowego i restauracji „Parkowa” prowadzi drogą asfaltową od ronda przy ul. Pomorskiej do południowo-wschodniego krańca działki prywatnej. Po obu stronach tego dojazdu rosną wspaniałe okazy drzew, dla ochrony których (między innymi) zaplanowano dojazd w innej lokalizacji, ciągiem pieszo-jezdny 003-KX – od zachodu.

Obecny dojazd, negatywnie wpływający na systemy korzeniowe starych drzew oraz na ich rozłożyste korony w ustaleniach projektu planu jest tylko ciągiem pieszym. Ciąg ten nie będzie miał negatywnego wpływu na kondycję drzew tworzących obecną aleję dojazdową; nie będzie również źródłem hałasu i spalin aut, co wykazała prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego II w mieście Gdańsku.

Proponowany w projekcie planu dojazd od zachodu poprzez ciąg pieszo-jezdny 003-KX będzie miał krótszy przebieg w historycznych granicach Parku Zdrojowego, nie będzie przebiegał tak blisko konarów drzew oraz będzie mijał mniejszą ilość cennych okazów drzew, aniżeli w istniejącym przebiegu dojazdu do Domu Zdrojowego.

V. Piotr Dwojacksi – Gdańsk, w imieniu Stowarzyszenia Gdańsk Obywatelski, pismo z dnia 13 maja 2016 r.

Treść uwag:

Dotyczące terenu 001:

1. Należy zapewnić priorytet i przewagę funkcji i usług rekreacyjnych skierowanych do mieszkańców Gdańska, z gwarancją ogólnodostępności (w tym należy zrezygnować z rozwiązań i zapisów umożliwiających tworzenie przeszkód dla ruchu pieszego).

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu za główny cel mają rewitalizację obszaru Parku Zdrojowego, stanowiącego ważną przestrzeń publiczną. Funkcje proponowane w projekcie planu nie zmieniają się w stosunku do planu obowiązującego: w centralnej części plan obowiązujący ustala usługi (dawny Dom Zdrojowy) z zaleceniem realizacji funkcji preferowanych: obsługi turystyki i rekreacji, gastronomii, hotelu lub pensjonatu.

Projekt planu ustala na terenie 001-U33 – hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takie jak: gastronomia, drobny handel i wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

W ustaleniach projektu planu dla terenu usługowego ustalono zakaz grodzień oraz zalecono poprowadzenie ciągu pieszego przez centralną część planowanego hotelu. Ze względu na zakaz grodzień dziedziniec hotelu będzie przestrzenią ogólnodostępną. Istniejący plac przed fontanną jest znacznie powiększony względem planu obowiązującego: szerszy (jego krańce sięgać będą granic terenu prywatnego, w pasie wydmy zaś zrealizować będzie można szersze przejście z obszarami odpoczynku) i dłuższy (po kraniec wydmy, a w wypadku realizacji historycznego mola: po kraniec mola). Park, jak w stanie obecnym będzie przestrzenią publiczną, a ilość ciągów pieszych i tras rowerowych w Parku i pasie wydmy nie zmieni się.

Ponadto na granicy terenu usługowego 001-U33 z ciągiem pieszym 002-KX ustalono obowiązek realizacji usług obsługujących użytkowników przestrzeni publicznej. Ustalenia projektu planu w optymalnym stopniu zapewniają właściwą obsługę przestrzeni publicznych.

2. Należy zapewnić mieszkańcom Gdańska możliwość swobodnego korzystania z placu z fontanną przed Domem Zdrojowym oraz zapobiec projektowi przekształcenia tego placu w dziedziniec wewnętrzny hotelu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu spełnia w pełni powyższą uwagę (odpowiedzi na tę uwagę zamieszczone są w pkt 1).

3. Należy zapewnić poprawę estetyki przestrzeni poprzez ograniczenia dotyczące reklam (odpowiednie szyldy, tablice, parasole), jak również przez zapewnienie estetyki punktów gastronomicznych sąsiadujących z placem.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Estetyka przyszłej zabudowy mieści się w ograniczonym stopniu w kompetencjach planu miejscowego, którego zadaniem jest ustalenie zasad gwarantujących ład przestrzenny i zrównoważony rozwój danego obszaru z poszanowaniem jego walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych oraz interesu publicznego.

Ustalenia projektu planu spełniają powyższe warunki: parametry baru „Karmazyn” są ściśle określone w celu ochrony ład kompozycyjnego tego obszaru Parku Zdrojowego.

Ściśle ustalone zapisy dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów ustala §6 uchwały (str. 5 uchwały). Projekt planu przewiduje zakaz umieszczania nośników reklam oraz ograniczenia dotyczące szyldów, których zakazać nie można.

4. Należy zapewnić możliwość odtworzenia Domu Zdrojowego w historycznym rozmiarze i kształcie, w tym przez odbudowę zburzonych elementów. Ewentualny demontaż elementów obecnego budynku powinien być dozwolony wyłącznie celem renowacji i odtworzenia. Nie powinna być dopuszczona możliwość powiększenia budynku o nowe elementy nie wynikające z historii obiektu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu, podobnie jak plan obowiązujący dopuszczają odtworzenie dawnego Domu Zdrojowego w jego pierwotnym kształcie, gdyż jego parametry urbanistyczne mieszczą się w parametrach obowiązujących obecnie, jak i w projekcie planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 R. (Dz. U. Nr 80, poz. 717) art. 1 ust. 2 „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: (...)

pkt 6) walory ekonomiczne przestrzeni;

pkt 7) prawo własności;

pkt 9) potrzeby interesu publicznego.”

Plan obowiązujący i projekt planu umożliwiają realizację kilku scenariuszy przekształceń na prywatnej działce inwestycyjnej z poszanowaniem praw właściciela przedmiotowego terenu, z umożliwieniem wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni oraz z poszanowaniem interesu publicznego (zakaz grodzenia działki prywatnej i ciąg pieszy zalecony do poprowadzenia przez środek działki i przyszłej inwestycji). Ustalenia projektu planu były przedmiotem długotrwałych negocjacji z PWKZ w celu wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących ochrony dziedzictwa kultury.

Uwaga dotycząca terenu 003:

5. Zamiast „wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego” z drogą (jezdnią) dojazdową zaplanować rozwiązanie typu woonerf.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu dopuszcza realizację dwóch rozwiązań dojazdu do zabudowy w rejonie Domu Zdrojowego: w postaci wydzielonego odrębnie pasa ulicy z jezdnią i chodnikiem oraz w formie jednoprzestrzennej. Wybór formy dojazdu oraz konkretne rozwiązania techniczne tego ciągu (m.in. rodzaj materiałów czy krawężników) będą podejmowane na etapie projektu technicznego.

Rozwiązanie drogowe typu woonerf to rodzaj ulicy, gdzie priorytetem jest ruch pieszy i rowerowy, kładzie się tu nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne, dopuszcza natomiast istnienie miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej. Tego typu przestrzeń publiczna ma łączyć funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców. Realizacja ulicy w formie jednoprzestrzennej

(bez wyodrębnionego chodnika i jezdni) oraz zastosowanie elementów małej architektury ma zniechęcić kierowców do ruchu tranzytowego, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia komunikacji miejskiej. Trzeba zauważyć, że zaproponowane w uwadze rozwiązanie drogowe nie może odnosić się do planowanego ciągu pieszo-jezdnego (długości ok. 105m), gdyż jak sama nazwa wskazuje jest on jedynie ciągiem o najniższej randze drogowej. Pełni on bowiem funkcję jedynie dojazdu do planowanych usług, w tym hotelowych, nie stanowi on miejsca spotkań ludności w przestrzeni publicznej, gdyż jest jedynie niewielką częścią ogromnego rekreacyjno-turystycznego rejonu, gdzie nie zachodzi potrzeba wydzielania tego typu ulic miejskich. Również nie przebiega tędy ruch tranzytowy, lecz jedynie wspomniany powyżej dojazd, który nie wymaga tzw. uspokojenia. Nie przewiduje się także w jego granicach miejsc parkingowych. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

VI. Pan XY* - ul. Grażyny XY, 80-438 Gdańsk, pismo z dnia 13 maja 2016 r.

Treść uwagi:

„Budynek dawnego Domu Zdrojowego jak i jego najbliższe otoczenie w swojej obecnej formie powinien podlegać szczególnej ochronie.”

Pan XY* uzasadnia swoją uwagę poniższymi argumentami:

- 1) Teren Parku Jelitkowskiego jest miejscem historycznym i zabytkowym, którego układ powinien być objęty szczególną ochroną instytucji publicznych;
- 2) Nazwanie tego budynku reliktem ma na celu jedynie umożliwienie jego rozbiórki;
- 3) Umożliwienie wyburzenia dawnego domu zdrojowego jest z wielu powodów niedopuszczalne;
- 4) To miejsce jest przykładem otwartej przestrzeni publicznej, przyjaznym punktem spędzania wolnego czasu przez Gdańszczan i turystów odwiedzających nasze miasto.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu uwzględnia szczególną ochronę Domu Zdrojowego i jego otoczenia. Zostało to potwierdzone uzgodnieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednakże ochrona ta nie może oznaczać zamrożenia stanu istniejącego.

Odpowiedź na przedstawione argumenty jest następująca:

Ad 1)

W projekcie planu wprowadzono niezbędne ustalenia dotyczące ochrony historycznego Parku Zdrojowego (patrz ad 1 w punkcie II).

Ad 2)

Budynek przy ul. Jelitkowskiej 2 nie jest w całości zachowanym obiektem historycznym. W obecnej formie brak mu charakterystycznego wysokiego dachu mansardowego i wraz z nim kondygnacji I-szego i II-giego piętra.

Jest budynkiem o wartościach kulturowych, jednak częściowo utraconych, ponieważ jego bryła, z płaskim dachem nie przypomina dawnego Domu Zdrojowego, którego znamy ze zdjęć z lat 30-tych XX w.

Ze względu na znaczny uszczerbek autentycznej materii w tym historycznym budynku, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków określa w swych postanowieniach parter (bo tylko tyle z niego zostało) dawnego Domu Zdrojowego reliktem tego zabytku.

Jako obiekt zabytkowy, tworzący tożsamość miejsca zespołu funkcji rekreacyjnych, podlega ochronie konserwatorskiej.

W karcie terenu usługowego 00I-U33, na którym znajduje się Dom Zdrojowy i gdzie planowana jest realizacja hotelu

w ust. 6 ustala się: kompozycję zagospodarowania terenu z zachowaniem symetrii wzdłuż osi widokowej, dominantę kompozycyjną w centralnej części istniejącego Domu Zdrojowego, z zachowaniem symetrii względem osi widokowej, zakaz grodzenia oraz zjazd do garażu podziemnego wyłącznie w kubaturze budynku;

w **ust. 10** ustala się: zachowanie istniejących elementów historycznie wykształconej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego – w tym kompozycję placu po północnej stronie Domu Zdrojowego z formowaną zielenią oraz osią widokową w kierunku morza. Ustalenia dotyczące reliktyw Domu Zdrojowego – ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okiennej, historyczny materiał elewacyjny i rodzaj pokrycia dachu; dopuszcza się odtworzenie historycznych pawilonów bocznych, tzw. ostróg; dopuszcza się przekształcenie lub rozbiórkę reliktyw historycznej zabudowy pod warunkiem uprzedniego wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej; wymagane jest zaprojektowanie fragmentu rzutu nowego budynku po obrysie zgodnym z pierwotnym obrysem Domu Zdrojowego;

w **ust. 14** ustala się: realizację nowej zabudowy usługowej w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego i rewaloryzację istniejącego obiektu o wartościach kulturowych.

Ad 3)

Projekt planu, podobnie jak plan obowiązujący dopuszczają odtworzenie dawnego Domu Zdrojowego w jego pierwotnym kształcie, gdyż jego parametry urbanistyczne mieszczą się w parametrach obowiązujących obecnie, jak i w projekcie planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 R. (Dz. U. Nr 80, poz. 717) art. 1 ust. 2 „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: (...)

pkt 6) walory ekonomiczne przestrzeni;

pkt 7) prawo własności;

pkt 9) potrzeby interesu publicznego.”

Plan obowiązujący i projekt planu umożliwiają realizację kilku scenariuszy przekształceń na prywatnej działce inwestycyjnej z poszanowaniem praw właściciela przedmiotowego terenu, z umożliwieniem wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni oraz z poszanowaniem interesu publicznego (zakaz grodzenia działki prywatnej i ciąg pieszy zalecony do poprowadzenia przez środek działki i przyszłej inwestycji).

Projekt planu nie ustala przeprowadzenia rozbiórki reliktyw Domu Zdrojowego. Projekt planu jedynie, w zgodzie z ustawą, dopuszcza taki scenariusz.

Ad 4)

Ustalenia projektu planu za główny cel mają rewitalizację obszaru Parku Zdrojowego, stanowiącego ważną przestrzeń publiczną. Funkcje proponowane w projekcie planu nie zmieniają się w stosunku do planu obowiązującego: w centralnej części plan obowiązujący ustala usługi (dawny Dom Zdrojowy) z zaleceniem realizacji funkcji preferowanych: obsługi turystyki i rekreacji, gastronomii, hotelu lub pensjonatu.

Projekt planu ustala na terenie 001-U33 – hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takie jak: gastronomia, drobny handel i wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

W ustaleniach projektu planu dla terenu usługowego ustalono zakaz grodzień oraz zalecono poprowadzenie ciągu pieszego przez centralną część planowanego hotelu. Ze względu na zakaz grodzień dziedziniec hotelu będzie przestrzenią ogólnodostępną. Istniejący plac przed fontanną jest znacznie powiększony względem planu obowiązującego: szerszy (jego krańce sięgać będą granic terenu prywatnego, w pasie wydmy zaś zrealizować będzie można szersze przejście z obszarami odpoczynku) i dłuższy (po kraniec wydmy, a w wypadku realizacji historycznego mola: po kraniec mola). Park, jak w stanie obecnym będzie przestrzenią publiczną, a ilość ciągów pieszych i tras rowerowych w Parku i pasie wydmy nie zmieni się.

Zgodnie z warunkiem uwzględnienia uwagi nr 1 Firmy Handlowej Karmazyn złożonej przez Państwa Bożenę i Piotra Dudzików uzyskano pozytywne uzgodnienie od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące parametrów urbanistycznych umożliwiających przebudowę lokalu gastronomicznego „Karmazyn”. W związku z tym wprowadzone zostały zmiany w ustaleniach projektu planu i wyłożono do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

ROZPATRZENIE UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

JELITKOWO REJON PARKU ZDROJOWEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU

Gdańsk, dnia 04 października 2016 roku

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Gdańsku był wyłożony do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 sierpnia 2016 roku do 30 sierpnia 2016 roku.

W ustawowym terminie tj. do 13 września 2016 roku do projektu planu wpłynęły trzy pisma z uwagami:

I. Polski Klub Ekologiczny, Okręg Wschodnio-Pomorski – ul. Narutowicza 11/12, 80-233 Gdańsk, pismo z dnia 12 września 2016 r.

Zawarte we wstępie powyższego pisma pytanie dotyczące warunków sprzedaży działek gminnych przez Miasto w roku 1993 nie dotyczy ustaleń planu.

Treść uwag:

1. Na terenie objętym planem – 7,1 ha nie należy dopuszczać wjazdu samochodów oprócz samochodów dostawczych i pojazdów specjalnych, jak straż pożarna czy pogotowie oraz ew. taksówek. Teren ten powinien być publicznym terenem rekreacyjnym wolnym od zanieczyszczeń wytwarzanych przez pojazdy samochodowe – hałas i spaliny.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W granicach terenu usługowego U33, zgodnie z definicją oprócz usług realizować wolno (a nawet należy) miejsca postojowe dla samochodów osobowych (należących do klientów planowanych usług oraz personelu usług), pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych) oraz rowerów, zgodnie z §5 uchwały oraz z polityką przestrzenną miasta zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gdańska z 2007 r.

W granicach terenu 001-U33 ustalenia projektu planu wyłączają wszelkie funkcje nie wymienione w ust. 3 (hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji) oraz dopuszczają wjazd do hotelu, małą architekturę i zieleni.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że inwestycja w obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną charakterystyką generacji oraz absorpcji ruchu. Jej główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu oraz trudności komunikacyjnych związanych z realizacją planowanej inwestycji.

2. W karcie 001-U33 nie należy przewidywać lokalizacji garaży i parkingów zgodnie z par.5.1 jak dla funkcji U33.

Cały parter Domu Zdrojowego (hotelu) należy przeznaczyć na funkcje usługowe poza hotelowymi, za wyjątkiem recepcji. W toku debaty publicznej podano, że w mpzp przewidziano 128 miejsc parkingowych na parkingu podziemnym, bo tak przewidują wskaźniki. Nie podano nawet ilości miejsc hotelowych. Ilość miejsc parkingowych obliczono więc wg wskaźnika jak dla ruchliwego centrum miasta.

Park Zdrojowy jest terenem chronionym i nie może być traktowany przy projektowaniu udostępniania wjazdu samochodów jak centrum biznesowe.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustalenia planu zakazują realizację parkingów i garaży terenowych. Ustalenia projektu planu są zgodne z wytycznymi PWKZ, dlatego uwaga nr 2 jest niezasadna. W karcie terenu usługowego 001-U33 w ust. 9 dotyczącym obsługi komunikacyjnej ustala się: parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją – dla samochodów osobowych: do

realizacji w kondygnacjach podziemnych hotelu, zgodnie z §5 uchwały. Każda funkcja usługowa do właściwego funkcjonowania potrzebuje miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W szczególności zaś funkcja hotelu, do którego część klientów może przyjechać własnymi autami, którym należy zapewnić miejsce postoju na czas pobytu w hotelu.

Ponadto parkingi podziemne, gwarantowane ustaleniami projektu planu, będą zabezpieczać miejsca postojowe dla użytkowników usług, którzy w przypadku braku ogólnodostępnych parkingów zastawią swoimi autami lokalne uliczki Jelitkowa.

Projekt planu nie ustala możliwości realizacji parkingów obsługujących innych użytkowników niż użytkowników i pracowników hotelu.

Ustalenia projektu planu zabezpieczają możliwość wykreowania przestrzeni publicznej wraz z jej krawędziami tj. planowaną inwestycją hotelu. I w parterze tej inwestycji wprowadzono wykluczenie funkcji hotelowej oraz nakaz realizacji funkcji usługowych, obsługujących użytkowników przestrzeni publicznej.

W celu zagwarantowania atrakcyjności przestrzeni publicznej (teren 002-KX) na styku z terenem usługowym, na którym może powstać hotel, wprowadzono ustalenie w karcie terenu 001-U33 w ust. 6:

wymóg lokalizacji usług obsługujących użytkowników przestrzeni publicznych w parterze hotelu od strony terenów mieszanych: wydzielonych ciągów pieszych i placów publicznych z usługami 004-KX/U33 i 005-KX/U33 – lokalizacja w parterze północnej pierzei hotelu lokali użytkowych, związanych bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takich jak: gastronomia, drobny handel lub wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

W celu ochrony atrakcyjności estetycznej fasad hotelu na styku z przestrzeniami publicznymi w karcie terenu 001-U33 w ust. 6 ustala się:

w przypadku posadowienia posadzki parteru hotelu powyżej poziomu 3,5 m n. p. m. zakaz lokalizacji parkingów podziemnych od strony przestrzeni publicznych: 002-KX, 004-KX/U33, 005-KX/U33, 012-ZP62 i 013-ZP62.

Projekt planu ponadto zaleca realizację punktu widokowego o pełnej panoramie w centralnej, najwyższej części hotelu.

Wprowadzanie zakazu realizacji pokoi hotelowych w parterze budynku jest niezasadne, gdyż zgodnie z projektem planu zlokalizowane one będą w środkowych częściach tzw. „ostróg”, nieatrakcyjnych dla użytkowników przestrzeni publicznej 002-KX.

Dążeniem ustaleń planu jest umożliwienie turystom, odwiedzającym jelitkowskie plaże, korzystania z usług oferowanych przez przyszły hotel. Ustala się dwa ciągi piesze pomiędzy wejściem do Parku od ul. Jelitkowskiej a wejściem na plażę, oznaczone na rysunku planu. Zaleca się poprowadzenie jednego z nich: wzdłuż wschodniej pierzei hotelu, drugiego zaś przez środek części głównej hotelu z wyjściem na oś kompozycyjną założenia i widokową na hotelowy dziedziniec z zielenią formowaną, fontannę i na morze. Wprowadzenie ograniczenia dla funkcji hotelowej w parterze budynku nadmiernie i w sposób nieuzasadniony ingeruje w prawo własności i zaburza równowagę pomiędzy interesem prywatnym i publicznym. A projekt planu stara się tę równowagę zachować.

W toku debaty publicznej poinformowano, iż we wstępnej koncepcji ewentualnego hotelu możliwe jest zrealizowanie 128 miejsc postojowych. Podano tę daną publicznie w celu zapewnienia, iż możliwa jest realizacja w kubaturze przyszłego hotelu miejsc postojowych na samochody przyszłych klientów hotelu i usług w nim oferowanych. Oznacza to, iż nie ma podstaw do jakichkolwiek obaw, że klienci hotelu będą w przyszłości pozostawiać swoje auta w sąsiadujących z hotelem uliczkach Jelitkowa, ponieważ będą one miały zapewnione miejsca postojowe w kubaturze planowanego budynku.

Przykładowa ilość możliwych do realizacji miejsc parkingowych, podana w trakcie dyskusji publicznej, choć jest zgodna z ustaleniami §5 uchwały (i tym samym ze Studium), nie musi być zrealizowana, gdyż wielkość ta powiązana jest ściśle z gabarytami przyszłego hotelu oraz planowanymi dodatkowymi funkcjami usług – a znane one będą dopiero na etapie projektu budowlanego.

Budowa miejsc parkingowych w lokalizacjach nadmorskich pociąga za sobą wysokie koszty. Ze względu na trudne uwarunkowania geologiczne, w interesie inwestora jest realizacja optymalnej, niezbędnej ilości takich miejsc, które będą gwarantowały sprawne funkcjonowanie obiektu usługowego.

Park Zdrojowy jest terenem chronionym, dlatego, zgodnie z warunkiem Konserwatora Zabytków nie dopuszczono realizacji miejsc postojowych na terenie.

3. KX oznacza możliwość realizacji drogi z ruchem kołowym, czyli również samochodowym – nie należy dopuścić wjazdu pojazdów spalinowych w tym samochodów osobowych nie tylko spalinowych (hybrydy) na 003-KX.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Odpowiedzi na tę uwagę zamieszczone są w pkt 1.

4. 010,011,012-ZP62 – zieleni urządzona, bez pozostałych funkcji dopuszczonych dla oznaczenia ZP62 – szalety, wypożyczalnia sprzętu, gastronomia oraz inne obiekty użyteczności publicznej nie wymagające pozwolenia na budowę. Te wszystkie funkcje powinny być zlokalizowane w parterze budynku wg karty 001-U33.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W terenach 010-ZP62 i 011-ZP62, zgodnie z ustaleniem w ust. 17 dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

dopuszcza się realizację tylko urządzeń sanitarnych, takich jak: toalety i prysznice w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, jak na rysunku planu.

Ustalenie to jest zgodne z planami Miasta realizacji ogólnodostępnych toalet w Pasie Nadmorskim od granicy z Sopotem do Brzeźna. W zamierzeniu to wpisuje się ustalenie w przedmiotowym planie dwóch lokalizacji sanitariatów na wysokości Parku Zdrojowego oraz projektowane kolejne sanitariaty w pięciu planach (trzy w Jelitkowie i dwa w Brzeźnie), do sporządzania których Rada Miasta Gdańska przystąpiła w marcu 2016 r. W uzasadnieniu do ww. uchwał napisano m. in.:

Planowana inwestycja jest ważnym celem publicznym, podnoszącym standard użytkowania plaż oraz obszaru Pasa Nadmorskiego w rejonie przedmiotowego planu. Dzięki wprowadzeniu planowanego zamierzenia inwestycyjnego znacznie polepszą się warunki użytkowania przedmiotowego terenu przez osoby niepełnosprawne.(...) Z drugiej strony realizacja dodatkowej infrastruktury turystycznej w Pasie Nadmorskim, który jest jednym z najliczniej odwiedzanych rejonów Gdańska, stanowić będzie niezbędną ochronę plaż, wydm i lasów nadmorskich przed zbytnią antropopresją i zanieczyszczaniem tych cennych i unikatowych obszarów nadmorskiego ekosystemu.

Głównym walorem planowanych sanitariatów jest ich lokalizacja w pobliżu plaży, w południowej skarpie wydm. WC ogólnodostępne, planowane w przyszłym hotelu, będzie głównie obsługiwało użytkowników hotelu, Parku Zdrojowego i ciągu spacerowego. Dla użytkowników plaży znacznie atrakcyjniejsze będą toalety zrealizowane w terenach zieleni urządzonej 010 i 011-ZP62 ze względu na zdecydowanie mniejszy dystans do przejścia.

W terenie 012-ZP62 ustalenia planu sankcjonują istniejący bar „Karmazyn” oraz dopuszczają jego niewielką rozbudowę. Zgodnie z definicją zieleni urządzonej w budynku baru mieścić się może: gastronomia, szalety i wypożyczalnia sprzętu.

Bar ten istnieje w przestrzeni Parku Zdrojowego od wielu lat i stanowi jego integralną całość, tak przestrzenną, jak i funkcjonalną. Nie ma żadnych racjonalnych przesłanek, aby zlikwidować ten obiekt, który uzupełnia istniejącą funkcję rekreacyjno – turystyczną o gastronomię, która jest istotna dla mieszkańców, jak i turystów, odwiedzających Jelitkowo.

5. Wykonanie kondygnacji podziemnej w obiekcie hotelowym stwarza zagrożenie skażenia zbiornika wód podziemnych, które są źródłem zaopatrzenia w wodę pitną mieszkańców Gdańska. Należy wykluczyć tę możliwość

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Granice obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 112 Żuławy Gdańskie (Taras Nadmorski) w obrębie planu przebiegają wzdłuż ciągu pieszego, położonego w jego północnej części.

Ocena potencjalnych zagrożeń realizacji planowanych inwestycji na wody podziemne zbiornika jest rozstrzygana na etapie projektu budowlanego poprzedzonego w razie potrzeb dokumentacją hydrogeologiczną i uzyskaniem pozwolenia wodno-prawnego.

W ustaleniach projektu planu w karcie terenu usługowego 001-U33 w ust. 11 dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

„1) realizacja kondygnacji podziemnych projektowanego budynku wymaga od inwestora zapewnienia swobodnej wegetacji drzew i krzewów Parku Zdrojowego (tereny 012-ZP62 i 013-ZP62);

2) roboty budowlane oraz potencjalne zmiany stosunków gruntowo-wodnych w związku z realizacją dopuszczonych inwestycji nie mogą negatywnie oddziaływać na wody podziemne i drzewostan Parku Zdrojowego.”

W związku z powyższymi ustaleniami projektu planu w dostatecznym stopniu uwzględniają ochronę wód podziemnych.

6. Poziom terenu n. p. m. w miejscu zabudowy wynosi 2,6 m, co oznacza, że wysokość budynku może wynieść 18,6 m nad poziomem terenu. Należy przyjąć wysokość zabudowy podaną jako minimalną tj. dla poszczególnych części budynku a - 10 m, b - 3,5 m, c - 16 m, d - 6 m.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu ustala maksymalną wysokość centralnej części planowanego hotelu na poziomie 18,5 m. Wysokość ta ograniczona jest ustaleniem w ust. 7 pkt 6 maksymalnego poziomu najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla tej części na wysokości 21,1 m n. p. m.

Projekt planu dopuszcza realizację części centralnej hotelu do maksymalnej wysokości 18,5 m ze względu na historię miejsca – dawny Dom Zdrojowy znacznie górował nad otoczeniem oraz ze względu na otaczający drzewostan – jego gabaryty.

Inwentaryzacja dendrologiczna wykazała iż najwyższy punkt hotelu będzie niżej aniżeli sąsiadujące z planowanym hotelem drzewa, sięgające około 20 m. W analizach krajobrazowych jedynie górna część dachu będzie przezierać pomiędzy koronami otaczających drzew.

Ponieważ planowany hotel będzie zatopiony w zieleni Parku Zdrojowego, nie będzie dominował ani górował nad drzewami Pasa Nadmorskiego – obniżanie poziomu najwyższego punktu dachu hotelu jest bezcelowe i bezzasadne.

Podobnie wygląda maksymalna dopuszczalna wysokość tzw. „ostróg”. Plan obowiązujący dopuszcza ich wysokość na poziomie 10,0 m.

Zgodnie z koncepcją zaopiniowaną pozytywnie przez PWKZ w projekcie planu ustala się wysokość 11,0 m. W przypadku realizacji projektowanych 3 kondygnacji usługowych w bryle tzw. „ostróg” wysokość taka jest uzasadniona, gdyż dopuszcza podwyższenie pomieszczeń w ich świetle do ok. 3,0 m.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu poprzez swoje ustalenia i kreację możliwych scenariuszy przekształceń w obszarze opracowania, w zgodzie z ustawą, wykorzystuje: dziedzictwo kulturowe, lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

7. Budynek opisany w projekcie planu nie jawi się jako atrakcyjny, szczególnie części oznaczone literą „a” – duże i wysokie. Jeżeli z jakiegoś powodu Konserwator zaakceptował taki kształt, to może zalecenie maksymalnego przeszklenia części „a” poprawi jego wygląd.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenie „atrakcyjności” przyszłej zabudowy nie należy do kompetencji planu. Końcowy wizualny efekt inwestycji budowlanej jest dziełem architekta, który realizuje wizję właściciela terenu.

O przeszkleniach w pokojach hotelowych, bo to będzie dominująca funkcja w częściach „a” planowanego hotelu, zadecyduje autor projektu architektonicznego, wykonanego zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 r. (z późniejszymi zmianami) oraz uzgodnienia projektu przez PWKZ.

8. Dopuszcza się dużą wycinkę, bo aż po 14,0 m po obu stronach osi widokowej. Przy tak małej odległości od morza, po co tak szeroki pas wycinki?

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W tej części Pasa Nadmorskiego minusem traktu spacerowego jest jego wizualne odizolowanie od widoku na plażę i morze. Podczas spotkań partycypacyjnych dotyczących „renaturyzacji” wydmy, wielu mieszkańców Gdańska i użytkowników plaż zgłaszało, iż podczas spaceru ul. Jantarową nie ma wglądu na morze za wyjątkiem krótkich chwil, na osi wejść na plażę.

Podczas sporządzania projektu analizowano dwa warianty rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych dla obszaru opracowania. Do dalszych prac wybrano wariant poszerzenia wejścia nr 73, vis a vis Domu Zdrojowego, wskazując na potrzebę wzbogacenia przestrzeni publicznej istniejącego placu poprzez szeroki wgląd na plażę i morze, zgodnie z tradycją miejsca i jego historią. Niegdyś swobodnie podziwiano morze z perspektywy wygodnego, utwardzonego traktu spacerowego.

Ponadto wycinka drzewostanu w tym miejscu nie będzie dotyczyła żadnych cennych okazów drzew.

9. 006-U35 kabiny i molo. Należy przyjąć min. wysokość kabin 3 m , a nie 7 m – 9 m n. p. m.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren 006-U35 obejmuje obszar, na którym znajdowały się (zbudowane w 20-leciu międzywojennym) kabiny i pomosty kąpielowe. W ustaleniach projektu planu zapisuje się przeznaczenie terenu pod funkcje:

„plaż morskich z dopuszczeniem obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym odbudowę historycznego mola oraz zespołu kabin kąpielowych”.

W zapisach karty terenu 006-U35 w ustępie 10 dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego w pkt 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

„c) dopuszcza się odbudowę mola spacerowego w osi Domu Zdrojowego (...),

d) zakaz wprowadzania innych form i gabarytów budynków zespołu kabin kąpielowych za wyjątkiem form i gabarytów ustalonych na podstawie badań historycznych;”

Zgodnie z dokumentacją zdjęciową z lat 30-tych XX wieku zespół kabin i pomostów kąpielowych był rozbudowanym kompleksem zawierającym dwa budynki, nawiązujące bryłą do bryły Domu Zdrojowego, o wysokości ok. 7 m nad poziomem terenu, ciągi kabin z przebieralniami, szatniami i sanitariatami oraz 4 pomosty kąpielowe, kończące się nad lustrem wody.

Ustalenia projektu planu dotyczące parametrów urbanistycznych kabin kąpielowych są kompromisem pomiędzy wytycznymi konserwatorskimi (lokalizacja i gabaryty) a wytycznymi Urzędu Morskiego (odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii brzegu morskiego i podstawy wydmy).

Ze względu na wymogi ochrony wartości historycznych miejsca oraz zachowania bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i ochrony brzegu morskiego ustalone parametry są uzasadnione.

10. 016-Z64 0,02 ha wydmy. Funkcje wyłączone – nie ustala się. Może lepszy byłby zapis – „Funkcje wyłączone – inne niż wydmy”. Usunąć zapis dopuszczający wycinkę drzew w celu odsłonięcia widoku na morze. Nie jest to potrzebne, morze jest w odległości kilkunastu metrów. Usunąć również zapis – „wprowadzenie gatunków zieleni niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydmy”. Jest to tzw. „renaturyzacja wydmy”, w odniesieniu do tego projektu mieszkańcy Gdańska wypowiedzieli się zdecydowanie negatywnie.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren 016-Z64 zgodnie z definicją przeznaczeń terenów w §3 uchwały to: zieleni krajobrazowo-ekologiczna, np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i ciekły wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyńska, wydmy, zieleni na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

W karcie terenu 016-Z64 (§24 uchwały) w ust. 3 ustala się przeznaczenie terenu Z64 jako „teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej (wydmy)”. Zapis ten jednoznacznie wskazuje na przeznaczenie przedmiotowego terenu jako wydmy.

Definicja nie dopuszcza dodatkowych funkcji w ramach funkcji Z64, dlatego nie ustala się funkcji wyłączonych.

Dopuszczenie wycinki drzew w celu odsłonięcia widoku na morze nie jest likwidacją zieleni na tym terenie, jedynie wymianą gatunkową. Zabieg ten ustalony jest w karcie terenu 016-Z64 zapisem ustępu 11 pkt 3: „wprowadzenie gatunków zieleni niskiej, zgodnych z warunkami siedliskowymi wydmy.”

Jednym z głównych założeń ustaleń projektu planu jest maksymalna ochrona zasobów przyrodniczych, tj. również wydmy. Wydmy najlepiej chronią systemy korzeniowe gatunków roślin, ściśle powiązanych z ekosystemami wydmy flory. Należą do nich rośliny zielne i krzewy, takie jak: mikołajek nadmorski, fiołek trójbarwny, groszek nadmorski czy rukwiel nadmorska. Drzewostan porastający jelitkowskie wydmy nie ma znaczenia ochronnego, stabilizującego wydmy – z punktu widzenia przyrodniczego i w szczególności „renaturyzacji” wydmy, wymiana drzew na „gatunki zieleni niskiej, zgodnej z warunkami siedliskowymi wydmy” nie przyniesie szkody ekosystemowi tego obszaru, a z dużym prawdopodobieństwem go wzmocni. Natomiast traktowanie tej wymiany flory wydmy jako renaturyzacji jest nadużyciem, gdyż na tak niewielkim terenie o renaturyzacji nie może być mowy. W ustaleniach projektu planu skorzystano z sugestii, zawartych w opracowaniu dotyczącym renaturyzacji tak, aby wzmocnić ochronę wydmy.

11. Skreślić pkt 14 w odniesieniu do karty 016-Z64 oraz karty 017-Z64 – dotyczy „renaturyzacji wydmy”, jw.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Organ sporządzający plan miejscowy nie może usunąć z kart terenowych ustępu 14 określającego ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ponieważ ustalenie to wymagane jest przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) art. 15 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ust. 3 pkt 2 i 3.

Obszar projektu planu, i wraz z nim pas wydmy, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska objęty jest granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie ze Studium, w ust. 14, wprowadza się ustalenia dotyczące planowanych działań rehabilitacyjnych oraz oczekiwanych rezultatów tych działań.

Uzasadnieniem do powyższych działań są odpowiedzi do uwag nr 8 i 10. W tym ustępie nie ma mowy o renaturyzacji.

II. Piotr Dwojacki – Gdańsk, w imieniu Stowarzyszenia Gdańsk Obywatelski, pismo z dnia 13 września 2016 r.

Treść uwag:

Dotyczące terenu 001:

1. Należy zapewnić priorytet i przewagę funkcji i usług rekreacyjnych skierowanych do mieszkańców Gdańska, z gwarancją ogólnodostępności.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu za główny cel mają rewitalizację obszaru Parku Zdrojowego, stanowiącego ważną przestrzeń publiczną. Funkcje proponowane w projekcie planu nie zmieniają się w stosunku do planu obowiązującego: w centralnej części plan obowiązujący ustala usługi (dawny Dom Zdrojowy) z zaleceniem realizacji funkcji preferowanych: obsługi turystyki i rekreacji, gastronomii, hotelu lub pensjonatu.

Projekt planu ustala na terenie 001-U33 – hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takie jak: gastronomia, drobny handel i wypożyczalnia sprzętu turystycznego.

W ustaleniach projektu planu dla terenu usługowego ustalono zakaz grodzień oraz zalecono poprowadzenie ciągu pieszego przez centralną część planowanego hotelu. Ze względu na zakaz grodzień dziedziniec hotelu będzie przestrzenią ogólnodostępną. Istniejący plac przed fontanną jest znacznie powiększony względem planu obowiązującego: szerszy (jego krańce sięgać będą granic terenu prywatnego, w pasie wydmy zaś zrealizować będzie można szersze przejście z obszarami odpoczynku) i dłuższy (po kraniec wydmy, a w wypadku realizacji historycznego mola: po kraniec mola). Park, jak w stanie obecnym będzie przestrzenią publiczną, a ilość ciągów pieszych i tras rowerowych w Parku i pasie wydmy nie zmieni się.

Ponadto na granicy terenu usługowego 001-U33 z ciągiem pieszym 002-KX ustalono obowiązek realizacji usług obsługujących użytkowników przestrzeni publicznej. Ustalenia projektu planu w optymalnym stopniu zapewniają właściwą obsługę przestrzeni publicznych.

2. Należy zrezygnować z rozwiązań i zapisów umożliwiających tworzenie przeszkód dla ruchu pieszego.

Uwaga bezzasadna

Uwaga dotycząca ta jest bezzasadna, ponieważ projekt planu spełnia w pełni tę uwagę poprzez ustalenie zakazu grodzień oraz zachowanie wszystkich przejść pieszych obecnie funkcjonujących w obszarze Parku Zdrojowego. Ponadto zapisy projektu planu umożliwiają techniczno-estetyczną poprawę ciągów spacerowych:

- a) obecne dojście od ul. Pomorskiej, stanowiące również dojazd do Domu Zdrojowego będzie jedynie ciągiem pieszym, ponieważ obsługę komunikacji kołowej projekt planu ustala w zachodniej części Parku Zdrojowego. Rozwiązanie to zwiększy bezpieczeństwo osób idących od przystanków komunikacji miejskiej w kierunku plaży,
- b) projekt planu ustala dodatkowe przejście w kierunku plaży poprzez bryłę przyszłego Domu Zdrojowego – z wyjściem w kierunku plaży na osi kompozycyjnej i widokowej zespołu parkowego,
- c) wejście na plażę na osi widokowej, zgodnie z ustaleniami planu, będzie mogło być poszerzone i zaopatrzone w elementy małej architektury służące wypoczynkowi i rekreacji,
- d) przy dwóch wejściach na plażę, w granicach Parku Zdrojowego, ustala się ogólnodostępne toalety publiczne.

3. Należy zapewnić mieszkańcom Gdańska możliwość swobodnego korzystania z placu z fontanną przed Domem Zdrojowym oraz zapobiec projektowi przekształcenia tego placu w dziedziniec wewnętrzny hotelu.

Uwaga bezzasadna

Projekt planu spełnia w pełni powyższą uwagę.

W ustaleniach projektu planu dla terenu usługowego ustalono zakaz grodzień oraz zalecono poprowadzenie ciągu pieszego przez centralną część planowanego hotelu. Ze względu na zakaz grodzień dziedziniec hotelu będzie przestrzenią ogólnodostępną. Istniejący plac przed fontanną jest znacznie powiększony względem planu obowiązującego: szerszy (jego krańce sięgać będą granic terenu prywatnego, w pasie wydmy zaś zrealizować będzie można szersze przejście z obszarami odpoczynku) i dłuższy (po kraniec wydmy, a w wypadku realizacji historycznego mola: po kraniec mola). Park, jak w stanie obecnym będzie przestrzenią publiczną, a ilość ciągów pieszych i tras rowerowych w Parku i pasie wydmy nie zmieni się.

Ponadto na granicy terenu usługowego 001-U33 z ciągiem pieszym 002-KX ustalono obowiązek realizacji usług obsługujących użytkowników przestrzeni publicznej. Ustalenia projektu planu w optymalnym stopniu zapewniają właściwą obsługę przestrzeni publicznych.

4. Należy zapewnić możliwość odtworzenia Domu Zdrojowego w historycznym rozmiarze i kształcie, w tym przez odbudowę zburzonych elementów. Ewentualny demontaż elementów obecnego budynku powinien być dozwolony wyłącznie celem renowacji i odtworzenia. Nie powinna być dopuszczona możliwość powiększenia budynku o nowe elementy nie wynikające z historii obiektu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu, podobnie jak plan obowiązujący, określają minimalne parametry urbanistyczne dotyczące intensywności i wysokości zabudowy, które gwarantują odtworzenie Domu Zdrojowego w historycznych gabarytach.

Niezależnie od wielkości planowanej inwestycji – wiele elementów istniejącego budynku podlega ochronie konserwatorskiej. W karcie terenu 001-U33 w ust. 10 pkt 3) ustala się:

- „b) budynek przy ul. Jelitkowskiej 2 (relikty Domu Zdrojowego), jak na rysunku planu – ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okiennej, historyczny materiał elewacyjny i rodzaj pokrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. d,
- c) dopuszcza się odtworzenie historycznych pawilonów bocznych, tzw. ostróg,
- d) dopuszcza się przekształcenie lub rozbiórkę relikwów historycznej zabudowy pod warunkiem uprzedniego wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej,
- e) wymagane jest zaprojektowanie fragmentu rzutu nowego budynku po obrysie zgodnym z pierwotnym obrysem Domu Zdrojowego.”

Powyższe zapisy ustalają wymóg demontażu cennych elementów obiektu o wartościach kulturowych celem renowacji i odtworzenia.

Projekt planu dopuszcza realizację części centralnej hotelu do maksymalnej wysokości 18,5 m ze względu na historię miejsca – dawny Dom Zdrojowy znacznie górował nad otoczeniem oraz ze względu na otaczający drzewostan – jego gabaryty.

Inwentaryzacja dendrologiczna wykazała iż najwyższy punkt hotelu będzie niższy niż sąsiadujące z planowanym hotelem drzewa, sięgające około 20 m. W analizach krajobrazowych jedynie górna część dachu będzie przebiegała pomiędzy koronami otaczających drzew.

Ponieważ planowany hotel będzie zatopiony w zieleni Parku Zdrojowego, nie będzie dominował ani górował nad drzewami Pasa Nadmorskiego – obniżanie poziomu najwyższego punktu dachu hotelu jest bezcelowe i bezzasadne.

Podobnie wygląda maksymalna dopuszczalna wysokość tzw. „ostróg”. Plan obowiązujący dopuszcza ich wysokość na poziomie 10,0 m.

Zgodnie z koncepcją zaopiniowaną pozytywnie przez PWKZ w projekcie planu ustala się wysokość 11,0 m. W przypadku realizacji projektowanych 3 kondygnacji usługowych w bryle tzw. „ostróg” wysokość taka jest uzasadniona, gdyż dopuszcza podwyższenie pomieszczeń w ich świetle do ok. 3,0 m.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu poprzez swoje ustalenia i kreację możliwych scenariuszy przekształceń w obszarze opracowania, w zgodzie z ustawą, wykorzystuje: dziedzictwo kulturowe, lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

5. Należy zapewnić poprawę estetyki przestrzeni poprzez ograniczenia dotyczące reklam (odpowiednie szyldy, tablice, parasole), jak również przez zapewnienie estetyki punktów gastronomicznych sąsiadujących z placem.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Estetyka przyszłej zabudowy mieści się w ograniczonym stopniu w kompetencjach planu miejscowego, którego zadaniem jest ustalenie zasad gwarantujących ład przestrzenny i zrównoważony rozwój danego obszaru z poszanowaniem jego walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych oraz interesu publicznego.

Ustalenia projektu planu spełniają powyższe warunki: parametry baru „Karmazyn” są ściśle określone w celu ochrony ład kompozycyjny tego obszaru Parku Zdrojowego.

Ściśle ustalone zapisy dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów ustala §6 uchwały (str. 5 uchwały). Projekt planu przewiduje zakaz umieszczania nośników reklam oraz ograniczenia dotyczące szyldów, których zakazać nie można.

Uwaga dotycząca terenu 002:

6. Zapewnić zgodność z wynikiem organizowanych przez Miasto Gdańsk konsultacji społecznych dotyczących urządzenia wydm i wejść na plażę.

Uwaga bezzasadna

W projekcie planu znalazły się ustalenia, które uwzględniają wyniki konsultacji i przeprowadzonej ankiety wśród mieszkańców Gdańska:

- a) zgodnie z wnioskami wielu gdańszczan – ustalenia projektu planu dopuszczają poszerzenie przejścia na plażę na osi Domu Zdrojowego. Wielu osobom, idącym ciągiem spacerowym wzdłuż wydm, brak szerokiego wglądu na morze, który jest znacznie ograniczony tylko do mało przeziernych wejść na plażę,
- b) zgodnie z wnioskami użytkowników plaż i gości Parku Zdrojowego – ustalenia projektu planu wyznaczają dwa miejsca pod lokalizację całorocznych toalet publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu pieszego 002-KX,

Zgodnie z wnioskami „Planu renaturyzacji wydm” – w projekcie planu ustala się możliwość realizacji parkingów dla rowerów w ciągu pieszym 002-KX oraz nie wprowadza się dodatkowych przejść przez wydmy na morze.

Uwaga dotycząca terenu 003:

7. Zamiast „wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego” z drogą (jezdnią) dojazdową zaplanować rozwiązanie typu woonerf.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu dopuszcza realizację dwóch rozwiązań dojazdu do zabudowy w rejonie Domu Zdrojowego: w postaci wydzielonego odrębnie pasa ulicy z jezdnią i chodnikiem oraz w formie jednoprzestrzennej. Wybór formy dojazdu oraz konkretne rozwiązania techniczne tego ciągu (m.in. rodzaj materiałów czy krawężników) będą podejmowane na etapie projektu technicznego.

Rozwiązanie drogowe typu woonerf to rodzaj ulicy, gdzie priorytetem jest ruch pieszy i rowerowy, kładzie się tu nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne, dopuszcza natomiast istnienie miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej. Tego typu przestrzeń publiczna ma łączyć funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców. Realizacja ulicy w formie jednoprzestrzennej (bez wyodrębnionego chodnika i jezdni) oraz zastosowanie elementów małej architektury ma zniechęcić kierowców do ruchu tranzytowego, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia komunikacji miejskiej. Trzeba zauważyć, że zaproponowane w uwadze rozwiązanie drogowe nie może odnosić się do planowanego ciągu pieszo-jezdnego (długości ok. 105m), gdyż jak sama nazwa wskazuje jest on jedynie ciągiem o najniższej randze drogowej. Pełni on bowiem funkcję jedynie dojazdu do planowanych usług, w tym hotelowych, nie stanowi on miejsca spotkań ludności w przestrzeni publicznej, gdyż jest jedynie niewielką częścią ogromnego rekreacyjno-turystycznego rejonu, gdzie nie zachodzi potrzeba wydzielania tego typu ulic miejskich. Również nie przebiega tędy ruch tranzytowy, lecz jedynie wspomniany powyżej dojazd, który nie wymaga tzw. uspokojenia. Nie przewiduje się także w jego granicach miejsc parkingowych. W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

Uwaga dotycząca całego obszaru planu:

8. Na całym terenie planu należy ograniczyć możliwość wjazdu i parkowania samochodów, w tym przez znaczne zmniejszenie odpowiednich wskaźników miejsc postojowych.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W granicach terenu usługowego U33, zgodnie z definicją oprócz usług realizować wolno (a nawet należy) miejsca postojowe dla samochodów osobowych (należących do klientów planowanych usług oraz personelu usług), pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych) oraz rowerów, zgodnie z §5 uchwały oraz z polityką przestrzenną miasta zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 r.

W granicach terenu 001-U33 ustalenia projektu planu wyłączają wszelkie funkcje nie wymienione w ust. 3 (hotel oraz lokale użytkowe związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji) oraz dopuszczają wjazd do hotelu, małą architekturę i zieleni.

Na etapie sporządzania projektu planu kwestia dojazdu do terenów usługowych była przedmiotem wielokrotnych uzgodnień m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

Przedmiotowy przebieg dojazdu w formie ciągu pieszo-jezdnego podłączonego do ul. Jelitkowskiej (ulica zbiorcza) uzyskał akceptację wszystkich organów uzgadniających, jako najlepsze rozwiązanie. Należy podkreślić, że inwestycja w obiekt hotelowy charakteryzuje się specyficzną charakterystyką generacji oraz

absorbencji ruchu. Jej główną cechą jest incydentalność oraz, jak pokazują doświadczenia, niewielki wpływ na przyległy układ transportowy. Funkcjonowanie hotelu na tym terenie nie będzie się wiązać ze zwiększeniem emisji spalin, hałasu oraz trudności komunikacyjnych związanych z realizacją planowanej inwestycji.

III. Mariusz Andrzejczak – Radny Miasta Gdańska

pismo z dnia 13 września 2016 r.

Treść uwag:

1. Obniżenie maksymalnej wysokości obiektu do 16 m (budynku głównego).

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Art. 1 ust.2: „w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe;*
- 3) (...);*
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;”*

Art.3. *Ustawy definiuje ład przestrzenny jako: „ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;”*

Ustalenia projektu planu, zgodnie z definicjami określonymi Ustawą:

- 1.** *zapewniają kontynuację, panującego od ponad 100 lat, ład u przestrzennego i harmonii we wzajemnym oddziaływaniu na siebie Domu Zdrojowego i Parku,*
- 2.** *chronią walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zachowanie proporcji budynku planowanego hotelu w stosunku do proporcji dawnego Domu Zdrojowego,*
- 3.** *gwarantują ochronę historycznej kompozycji założenia parkowego, ochronę krajobrazu kulturowego oraz zachowanie charakteru Parku Zdrojowego w Jelitkowie.*

Analizy krajobrazowo-architektonicznych, przeprowadzone w procedurze sporządzania projektu planu, wykazały potrzebę ustalenia maksymalnej wysokości centralnej części planowanego hotelu na poziomie 18,5 m. (Wysokość ta ograniczona jest ustaleniem w ust. 7 pkt 6 maksymalnego poziomu najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku dla tej części na wysokości 21,1 m n. p. m.)

Projekt planu dopuszcza realizację kalenicy dachu w części centralnej hotelu do maksymalnej wysokości 18,5 m ze względu na historię miejsca – dawny Dom Zdrojowy znacznie górował nad otoczeniem oraz ze względu na otaczający drzewostan i jego gabaryty.

Inwentaryzacja dendrologiczna wykazała iż najwyższy punkt hotelu będzie niżej aniżeli sąsiadujące z planowanym hotelem drzewa, sięgające około 20 m. W analizach krajobrazowych jedynie górna część dachu będzie przezierała pomiędzy koronami otaczających drzew.

Ponieważ planowany hotel będzie zatopiony w zieleni Parku Zdrojowego, nie będzie dominował ani górował nad drzewami Pasa Nadmorskiego – obniżanie poziomu najwyższego punktu dachu hotelu jest bezcelowe i bezzasadne. Tym bardziej, że projekt uzyskał uzgodnienie PWKZ, co potwierdza prawidłowość ustaleń w kontekście ochrony dziedzictwa kulturowego

2. Zachowanie 11 m wysokości dla ostrogi budynku.

Uwaga bezzasadna

Uwaga dotycząca wysokości „ostrogu” jest bezzasadna, ponieważ projekt planu spełnia w pełni tę uwagę.

3. Nieuwzględnianie w planie wypłaszczeń na dachu (tzw. taras widokowy). Brak zapewnienia ogólnodostępnej części tarasu podważa sens takiego projektu.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu umożliwiają różne scenariusze i formy realizacji przyszłej zabudowy. W kubaturze Domu Zdrojowego, zgodnie z ustaleniami projektu planu, mogą być zrealizowane funkcje: hotelu oraz wszelkie funkcje związane bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji, takie jak: gastronomia, drobny handel i wypożyczalnie sprzętu turystycznego.

Projekt planu dopuszcza realizację przyszłego hotelu bez tarasu widokowego, z drugiej strony - także dopuszcza realizację punktu widokowego ogólnodostępnego. Teras widokowy jest tylko jednym z możliwych wielu scenariuszy: w ostatniej kondygnacji środkowej części hotelu może być również zrealizowany lokal gastronomiczny z widokiem na morze lub ekskluzywny apartament dla najbardziej wymagających gości planowanego hotelu.

Teren, na którym powstanie hotel jest własnością prywatną i to właściciel podejmie decyzję, który z możliwych scenariuszy, ustalonych projektem planu, wybierze. Przyszły zarządca planowanego hotelu podejmie również decyzję, czy ewentualny taras widokowy będzie ogólnodostępny dla wszystkich chętnych (też dla osób nie będących klientami hotelu) czy tylko np. dla osób wynajmujących pokoje hotelowe.

O „sensie” projektu hotelu z tarasem lub bez niego będzie decydował inwestor, co zostało zaakceptowane uzgodnieniem PWKZ takiej formy zabudowy.

4. Znaczące zmniejszenie ilości miejsc parkingowych w podziemnej hali garażowej do maksymalnie 80 miejsc.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W granicach terenu usługowego U33, zgodnie z definicją oprócz usług realizować wolno (a nawet należy) miejsca postojowe dla samochodów osobowych (należących do klientów planowanych usług oraz personelu usług), pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych) oraz rowerów, zgodnie z §5 uchwały oraz z polityką przestrzenną miasta zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 r.

Każda funkcja usługowa do właściwego funkcjonowania potrzebuje miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W szczególności zaś funkcja hotelu, do którego część klientów może przyjechać własnymi autami, którym należy zapewnić miejsce postoju na czas pobytu w hotelu. Projekt planu nie ustala możliwości realizacji parkingów obsługujących innych użytkowników niż użytkowników i pracowników hotelu.

W przypadku gdy wnioskowana ilość 80 miejsc parkingowych będzie wynikać gabarytów przyszłego hotelu oraz planowanych dodatkowych usług zlokalizowanych w tym hotelu, będzie ona również zgodna z ustaleniami §5 uchwały oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Jednak jest to tylko jeden z wielu możliwych wariantów przyszłej koncepcji projektu hotelu. Niewskazane jest, poprzez wnioskowane ustalenie, ograniczanie możliwości wyboru innych koncepcji przyszłego hotelu, zgodnych z ustaleniami projektu planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu poprzez swoje ustalenia i kreację możliwych scenariuszy przekształceń w obszarze opracowania, w zgodzie z ustawą, wykorzystuje: dziedzictwo kulturowe, lokalizację, istniejące uzbrojenie, świetny dostęp do komunikacji i terenów rekreacyjnych oraz realizuje zasadę rozwoju miasta do wewnątrz.

Ponadto parkingi podziemne, gwarantowane ustaleniami projektu planu, będą zabezpieczać miejsca postojowe dla użytkowników usług, którzy w przypadku braku ogólnodostępnych parkingów mogliby zastawić swoimi autami lokalne uliczki Jelitkowa.

Budowa miejsc parkingowych w lokalizacjach nadmorskich pociąga za sobą wysokie koszty. Ze względu na trudne uwarunkowania geologiczne, w interesie inwestora jest realizacja optymalnej, niezbędnej ilości takich miejsc, które będą gwarantowały sprawne funkcjonowanie obiektu usługowego.

Park Zdrojowy jest terenem chronionym, dlatego, zgodnie z warunkiem Konserwatora Zabytków nie dopuszczono realizacji miejsc postojowych na terenie.

5. Zapewnienie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej uwzględniającej zachowanie obecnych przejść pieszych w rejonie projektowanego budynku usługowego, zapewnienie pełnej dostępności do placu miejskiego od strony wejścia na plażę przy obecnej fontannie.

Uwaga bezzasadna

Projekt planu zachowuje wszystkie przejścia piesze obecnie funkcjonujące w obszarze Parku Zdrojowego oraz umożliwia ich techniczno-estetyczną poprawę:

- a) obecne dojście od ul. Pomorskiej, stanowiące również dojazd do Domu Zdrojowego będzie jedynie ciągiem pieszym, ponieważ obsługę komunikacji kołowej projekt planu ustala w zachodniej części Parku Zdrojowego. Rozwiązanie to zwiększy bezpieczeństwo osób idących od przystanków komunikacji miejskiej w kierunku plaży,*
- b) projekt planu ustala dodatkowe przejście w kierunku plaży poprzez bryłę przyszłego Domu Zdrojowego – z wyjściem w kierunku plaży na osi kompozycyjnej i widokowej zespołu parkowego,*
- c) wejście na plażę na osi widokowej, zgodnie z ustaleniami planu, będzie mogło być poszerzone i zaopatrzone w elementy małej architektury służące wypoczynkowi i rekreacji,*
- d) przy dwóch wejściach na plażę, w granicach Parku Zdrojowego, ustala się ogólnodostępne toalety publiczne.*

Ustalenia projektu planu, mając na względzie interes publiczny, gwarantują, większą aniżeli w stanie obecnym, przestrzeń publiczną obejmującą szerokie wejście na osi widokowej, poszerzony plac oraz dziedziniec hotelowy z fontanną.

6. Przywrócenie naturalnej szaty roślinnej na wydmach przy wejściu głównym wraz z odsłonięciem osi widokowej na morze.

Uwaga bezzasadna

Ponieważ projekt planu spełnia w pełni powyższą uwagę, uwaga ta jest bezzasadna.

* **XY** anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z 29.08.97. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami.

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

1. Karta terenu nr 002-KX, teren wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego - plac publiczny (na styku z terenem usługowym 001-U33) z fontanną o powierzchni około 2164 m², ciąg pieszy szerokości 8 m i długości około 26 m, z uzbrojeniem.

2. Karta terenu 004-KX/U33 teren o funkcji mieszanej zawierający: KX – teren wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego oraz U33 – teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji – hotel – plac publiczny (na styku z terenem usługowym 001-U33) o powierzchni 58 m², z uzbrojeniem.

3. Karta terenu 005-KX/U33, teren o funkcji mieszanej zawierający: KX – teren wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego oraz U33 – teren zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji – hotel – plac publiczny (na styku z terenem usługowym 001-U33) o powierzchni 54 m², z uzbrojeniem.

W skład uzbrojenia (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę dróg oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

UZASADNIENIE

Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego II w mieście Gdańsku. [nr planu 0138]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr XLVIII/1336/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego II w mieście Gdańsku [nr ewidencyjny planu 0138].

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 7,1 ha położony jest w Jelitkowie i obejmuje swoimi granicami obszar Parku Zdrojowego w Jelitkowie wraz z pasem wydm, plaży oraz koryta Potoku Oliwskiego.

Obszar planu graniczy: od północy: z wodami Zatoki Gdańskiej, od wschodu: z terenem leśnym, od południa: ul. Jelitkowską, od zachodu: południową skarpą koryta Potoku Oliwskiego.

3. Cel sporządzenia planu

Celem opracowania jest umożliwienie rewitalizacji obszaru z poszanowaniem wartości przyrodniczych, historycznych i krajobrazowych całego zespołu parkowego. Głównym celem jest poprawa jakości zaniedbanej, pozbawionej walorów estetycznych, przestrzeni publicznej w centralnej części Parku Zdrojowego. Substandardowe zagospodarowanie placu przed zdegradowanymi reliktnymi dawnego Domu Zdrojowego stanowi smutny, szary element Pasa Nadmorskiego. Wpływa on negatywnie na wizerunek Gdańska, miasta pięknych plaż i aktywnego wypoczynku nad morzem.

Obecnie obowiązujące na terenie planu dopuszczalne parametry zabudowy nie zapewniają opłacalności ewentualnych ruchów inwestycyjnych. Ustalone wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy i wysokości nie pozwalają na realizację obiektu o wysokich wymaganiach funkcjonalnych i przestrzennych. Pas Nadmorski to miejsce szczególne, zaś planowane inwestycje w jego granicach powinny cechować się wyjątkową formą i wygodą użytkowania.

4. Plan obowiązujący

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego w mieście Gdańsku, zatwierdzony Uchwałą XXIII/658/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.04.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z 30.06.2004 poz.1476). Na terenie planu ustala on zieleń i plaże oraz usługi z preferencją funkcji obsługujących turystykę i rekreację. Plan dopuszcza odbudowę lub realizację nowego obiektu w miejscu dawnego Domu Zdrojowego po jego obrysie zaś budowę tzw. ostróg w wąskich granicach pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszczalne maksymalne wysokości zabudowy wraz z liniami zabudowy blokują możliwość realizacji standardowego hotelu, wraz z wymaganą w tym szczególnym miejscu ofertą dodatkowych usług. Plan dodatkowo ustala odbudowę historycznego mola na osi Domu Zdrojowego oraz zespołów łazienek i przebieralni w rejonie nasady projektowanego mola.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i struktura władania

Teren obszaru planu jest w pełni zagospodarowany. Jest to w większej części Park Zdrojowy o wybitnych walorach przyrodniczo – kulturowych, wyposażony w ścieżki rowerowe i spacerowe oraz elementy małej architektury. W centralnym miejscu obok reliktyw dawnego Domu Zdrojowego, pełniących dziś rolę restauracji, zlokalizowany jest plac z fontanną. Budynek stanowiący część parterową dawnego Domu Zdrojowego nie przypomina ani formą ani estetyką historycznej architektury. W dużej mierze budynek ten utracił już wartość historyczną. Plac z fontanną poprzez zniszczoną posadzkę i elementy małej architektury w formie poobtłukiwanych, betonowych elementów pogłębia negatywny odbiór reliktyw Domu Zdrojowego. Szpalery formowanych drzew są jedynym elementem tej przestrzeni, w których można znaleźć prawdziwe wspomnienie dawnej urody tego miejsca. Pomimo złej kondycji zagospodarowania placu, jest on chętnie odwiedzany przez mieszkańców Gdańska i turystów. To magia miejsca, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży i potoku Oliwskiego przyciąga tłumy. Całość Parku stanowi pełną życia przestrzeń publiczną oferującą turystom i mieszkańcom Gdańska szereg usług związanych z parkiem i plażą: gastronomia, drobny handel i wypożyczalnie sprzętów związanych z odpoczynkiem: rowery, leżaki itp. niestety usług w zbyt małej liczbie, nie mogących zaspokoić potrzeby gości oraz na poziomie graniczącym z substandardem, nie mogącym konkurować z innymi miejscami rekreacji i wypoczynku w Pasie Nadmorskim.

Granice planu obejmują również pas wydm, ogólnodostępną plażę i odcinek ujścia Potoku Oliwskiego. Tereny te położone są w obrębie pasa technicznego, który w rozumieniu ustawy Prawo Wodne jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Pozostała część planu leży w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, przebiegających wzdłuż ul. Jelitkowskiej, poza granicami planu.

Teren w całości mieści się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków. Stanowi on fragment układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego (decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976r.).

Obszar planu pod względem infrastruktury technicznej jest zainwestowany. Sieć uzbrojenia zasilającego teren w większości znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy Jelitkowskiej (bezpośrednio poza planem).

Zaopatrzenie w wodę realizowane jest z miejskiej sieci wodociągowej - strefa ciśnień układu wodociągowego, zasilanego z ujęć wód podziemnych "Czarny Dwór" oraz „Zaspa”. Ścieki sanitarne z istniejącego zainwestowania odprowadzane są siecią kanalizacji sanitarnej do głównego przewodu w ulicy Jelitkowskiej o średnicy Ø 0,20 m. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z eksploatowanej na terenie sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, zasilanej z GPZ „Pomorska”. Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci gazowej. Na fragmencie w części zachodniej planu ułożony jest gazociąg średniego ciśnienia Dn300. Wzdłuż południowej granicy opracowania wydzielony został w dwóch odrębnych strefach funkcyjnych przepływający przez obszar planu ujściowy odcinek Potoku Oliwskiego. Do potoku swój wylot posiada kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 1,0m, którego trasa biegnie w południowej części planu. Przebiegi kolektora i gazociągu wskazane są w planie z zaleceniem zachowania dostępu dla celów eksploatacyjnych. Dla gazociągu zagospodarowanie pasa terenu wzdłuż gazociągu regulują odrębne przepisy.

Obszar planu stanowi własność gminną (Park Zdrojowy wraz z ciągiem pieszym i południową skarpą wydm), własność prywatną (działki nr 247/6 i 247/7 obręb 8 wraz z Domem Zdrojowym) oraz własność Skarbu Państwa (północna skarpa wydm, plaża i koryto Potoku Oliwskiego).

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

(Uchwała Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 r.)

Przyjęte rozwiązania programowo – przestrzenne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Cały obszar objęty projektem planu położony jest w terenie o dominującej funkcji zieleni z usługami rekreacji i odpoczynku. Teren planu jest obszarem o znaczeniu regionalnym jako jeden z ważnych elementów obsługi turystyki i rekreacji w Pasie Nadmorskim.

Zgodnie z założeniami Studium „przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle będzie ono przeważać ilościowo. Przestrzeń miejska jest i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju powinna być wielofunkcyjna (...). Ustalenia dominującego przeznaczenia obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni miejskiej” (strona nr 6 SUIKZP miasta Gdańska).

Studium przewiduje, że rozwój struktury przestrzennej dzielnicy Oliwa „będzie się odbywać głównie przez: (między innymi) doinwestowanie Pasa Nadmorskiego w usługi, z niewielkim udziałem wysokostandardowej funkcji mieszkaniowej. (...) Zakładany przyrost usług może zaowocować niewielkim przyrostem liczby miejsc pracy” (SUIKZP m.Gdańska, s. 94). Przedmiotowy plan miejscowy realizuje powyższe kierunki. Planowane i ustalone w projekcie planu inwestycje są zgodne z SUIKZP zwłaszcza, że przywracają temu miejscu, wpisanemu do rejestru zabytków, jego historyczną rolę.

W związku z powyższym ustalenia 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez: trwałe ustalenie historycznej lokalizacji i osiowości założenia, charakter zabudowy wraz z ustaleniem dachów stromych w części centralnej hotelu oraz dopuszczenie realizacji mola i kabin kąpielowych na plaży, które dawniej tu były.

Ponadto wymagania ład przestrzennego i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez ustalenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ i kompozycję przyszłej zabudowy, ściśle nawiązujący do historycznego zagospodarowania Parku Zdrojowego. Zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy przesuwając ją w kierunku granic terenu usługowego przez co znacznie powiększyła się dopuszczalna powierzchnia zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu wielkości dziedzina Domu Zdrojowego. W planie zachowuje się plac wraz z fontanną na osi widokowej na morze. Ponadto ustala się szerszy wgląd z placu na morze, aniżeli w planie obowiązującym, poprzez centralną część terenu (002-KX).

Projekt planu ustala na całym obszarze opracowania zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy historycznego układu urbanistycznego.

Realizacja ustaleń planu może wpłynąć pozytywnie na jakość krajobrazu oraz stanowić nowy, cenny element zagospodarowania Pasa Nadmorskiego. Północna część terenu usługowego (001-U33) wraz z ciągiem pieszym i placem publicznym (002-KX) oraz jego poszerzeniem w pasie wydm i molo stanowić mogą całkiem nową i atrakcyjną przestrzeń publiczną. To tutaj, poprzez wysokiej klasy hotel oraz plac, wyposażony w dopracowane w

najmniejszym szczególe elementy małej architektury, miasto Gdańsk może być tak bardzo „nad morzem”, blisko jego plaż i fal.

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 zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan doskonale chroni swoimi ustaleniami środowisko. Teren ciągu pieszego i placu publicznego (002-KX) został uszczuplony w stosunku do planu obowiązującego na rzecz wprowadzonej funkcji zieleni urządzonej (tereny 010-ZP62 i 011-ZP62), za wyjątkiem placu na osi widokowej. Dzięki temu ustaleniu południowa skarpa wydm wraz z cenną zielenią wysoką, chroniącą tę wydmy, jest nietykalna. W celu ochrony cennego drzewostanu w Parku Zdrojowym plan ustala drzewa do zachowania oraz drzewa do zachowania lub odtworzenia na obszarze dziedzińca, położonego w centralnej części terenu. Na szczególną uwagę zasługują szpalery zieleni formowanej na dziedzińcu hotelu, które są szczególnym, historycznym i przestrzennym elementem zagospodarowania Parku. Plan chroni je twardymi ustaleniami w kartach i na rysunku. Ustalenie drzew do zachowania wprowadzono w celu ochrony szczególnie zagrożonych cennych drzew przyszłymi pracami budowlanymi i eksploatacją hotelu.

Proponowana korekta granic OSTAB-u nie likwiduje jego ciągłości przestrzennej, jedynie zmniejsza jego powierzchnię o 9984 m², co stanowi znikomy procent powierzchni całego Systemu. W ramach sporządzania planu miejscowego ustalenia Studium, dotyczące polityki przestrzennej w skali całego miasta, są korygowane w dostosowaniu do szczegółowych uwarunkowań wynikających z dokładniejszej skali opracowania i znajomości dokładnych wytycznych branżowych, w tym konserwatorskich.

Realizacja ustaleń projektu planu:

- nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych przy prawidłowym prowadzeniu robót budowlanych,
- znacznie przekształci krajobraz tej części Parku Zdrojowego,
- przekształci przypowierzchniowe warstwy geologiczne i rzeźbę terenu.

Północna część terenu opracowania położona jest w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego i w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

Obszary, zaznaczone na rysunku planu, objęte granicami planu, położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającym zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

Ponadto część terenów, objętych granicami planu, położona jest w obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie wynoszącym 0,2 %.

W granicach planu poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego wynosi 200. Z tej przyczyny w tekście planu znalazło się zalecenie uwzględnienia podniesienia się poziomu wody gruntowej do rzędnej +1,25 m n. p. m.

Obszar planu graniczy z obszarem Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Na obszarze objętym granicą planu w pasie wydm występują grunty leśne. Tereny te objęte są liniami rozgraniczającymi terenów: 007-ZL i 008-ZL (lasy na wydmach), 002-KX (ciąg pieszy i plac publiczny), 016-Z64 i 017-Z64 (zieleń ekologiczna).

Pod planowaną inwestycję terenu ciągu i zieleni ekologicznej uzyskano zgodę Ministra Środowiska „na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 0,0733 ha gruntów leśnych własności Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Urzędu Morskiego w Gdyni.”

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

Obszar całego planu położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków Układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – decyzja nr 730 z dnia 14.09.1976 r. Znaczna część obszaru planu objęta jest historycznymi granicami Parku Zdrojowego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu ochronie podlegają elementy historyczne wykształconej struktury przestrzennej parku.

Projekt planu ustala nakaz nadzorów archeologicznych przed rozpoczęciem prac ziemnych.

Ustalenia projektu planu nakazują zachowanie istniejących elementów historycznie wykształconej struktury przestrzennej Zespołu Zdrojowego i kontynuowanie zasady jej kształtowania – w tym kompozycję placu po północnej stronie Domu Zdrojowego z formowaną zielenią, fontanną oraz oś widokową w kierunku morza.

Na obszarze objętym granicami planu znajduje się obiekt o wartościach kulturowych. Jest to relikwiny dawnego Domu Zdrojowego, znajdujący się w centralnej części opracowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okiennej, historyczny materiał elewacyjny i rodzaj pokrycia dachu. Projekt planu dopuszcza odtworzenie historycznych pawilonów bocznych, tzw. ostróg.

Ponadto projekt planu dopuszcza odbudowę mola spacerowego w osi Domu Zdrojowego w formie drewnianego pomostu oraz odbudowę zespołu kabin kąpielowych zgodnie z ich historyczną lokalizacją.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi ustalone są przede wszystkim poprzez wszystkie przepisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej, ujęte w pkt 2.

W celu zapewnienia bezpiecznego przekraczania przez ludzi ul. Jelitkowskiej w drodze od ul. Pomorskiej i przystanków komunikacji miejskiej do plaży, przesunięto wjazd do planowanego hotelu z funkcjonującego dziś wjazdu, w bezpośrednim sąsiedztwie ronda, w kierunku zachodnim, do skrzyżowania ul. Jelitkowskiej z wyjazdem z parkingu publicznego (003-KX).

Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W celu polepszenia warunków użytkowania przejść pomiędzy Parkiem Zdrojowym a plażą, projekt planu ustala realizację ławek we wszystkich przejściach przez wydmę.

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

Przyjęte rozwiązania planu zwiększają możliwości inwestycyjne terenu objętego jego granicami. Plan poprzez swoje ustalenia dopuszcza wprowadzenie szerokiego wachlarza usług turystycznych: hotel z punktem widokowym, restauracje, bary, kawiarnie, sklepy ze sprzętem turystycznym, spa, baseny i sale fitness oraz wysokiej jakości przestrzeń publiczną na styku z plażą, której krawędzią od południa będą usługi w północnej fasadzie hotelu.

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%. Intensyfikacja parametrów urbanistycznych wpłynie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru a realizacja nowej zabudowy pozwoli na podniesienie standardu zagospodarowania i jakości zabudowy w tej prestiżowej i eksponowanej części Pasa Nadmorskiego.

Realizacja ustaleń planu umożliwi ożywienie gospodarcze obszaru, a tym samym możliwość utworzenia nowych miejsc pracy. Nowa inwestycja to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia miejskich zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców Gdańska.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie w znacznej części dotychczasowego przeznaczenia na terenach, które stanowią własność prywatną i Skarbu Państwa. Prawo własności na obszarach objętych funkcją ciągu pieszego i placu publicznego uwzględnione jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te, zgodnie z ustawą, podlegają roszczeniom z art. 36 ust. 1 i 2, o których jest mowa w pkt. 16.

W granicach planu dominują grunty Gminy Miasta Gdańska i większość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z ustaleń projektu planu dotyczy tych gruntów, realizując politykę przestrzenną Miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrożającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi a także uwzględnienie wnioskowanej infrastruktury teletechnicznej MW, 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 zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznej pomiędzy planowanym hotelem a traktem spacerowym oraz poprzez poszerzenie przejścia na plażę na osi założenia Domu Zdrojowego.

Nowe zasady w zakresie parametrów zabudowy umożliwią budowę nowego obiektu Domu Zdrojowego o historycznym charakterze jako nowej wartości o podwyższonym standardzie i poszerzonym programie funkcjonalnym rekreacji i wypoczynku w Pasie Nadmorskim w Jelitkowie. Zagospodarowanie centralnej części Parku wysokiej klasy hotelem z szeroką ofertą usług rekreacji i wypoczynku wraz z piękną i przyjazną przestrzenią publiczną stanie się ulubionym celem Gdańszczan i turystów.

Wprowadzenie poszerzenia wejścia na plażę na osi hotelu w formie drewnianego pomostu, jako nasady planowanego mola stanowi dodatkową przestrzeń publiczną, mniej powiązaną z przyszłym hotelem, bardziej zaś stanowiącą wygodny plac, zacieniony zielenią wydm, z widokiem na plażę i morze.

Plan dopuszcza dodatkowo powiększenie kubatury obiektów obsługi turystycznej oraz ich programu funkcjonalnego poprzez: podniesienie parametrów zabudowy gastronomi w północno-zachodniej części zieleni parkowej (012-ZP62), umożliwienie realizacji dodatkowych toalet w pasie wydm przy dwóch przejściach (010-ZP62 i 011-ZP62) oraz poprzez zalecenie lokalizacji punktu widokowego ogólnodostępnego o pełnej panoramie w najwyższej kondygnacji hotelu.

Plan ustala odbudowę historycznego mola na osi widokowej oraz zespołu kabin kąpielowych, jednak nie u nasady mola, jak w planie obowiązującym tylko w odległości 25 m

od osi widokowej w celu ochrony wglądu na morze z pomostu w terenie ciągu pieszego i placu publicznego (002-KX).

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):

Plan zachowuje obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem od strony ulicy Jelitkowskiej znajdującej się poza granicami planu. Ze względu na planowaną inwestycję hotelu plan ustala dodatkowy ciąg pieszo-jezdny (003-KX) umożliwiający bezkolizyjny dojazd do hotelu z dala od ronda ulic: Pomorskiej, Jelitkowskiej i Kaplicznej oraz istniejącego przejścia i przejazdu rowerów od ul. Jelitkowskiej na teren parku.

Dodatkowym atutem ustalonego dojazdu do hotelu ciągiem pieszo-jezdnym (003-KX) jest jego lokalizacja na osi wyjazdu z parkingu w południowej pierzei ul. Jelitkowskiej, przez co wykreowane zostaje regularne, wygodne i bezpieczne skrzyżowanie. Ponadto przeniesienie ruchu kołowego z istniejącego dojazdu w południowej części parku na jego zachodnie „rubieże” chroni szczególnie cenny drzewostan rosnący wzdłuż istniejącej alei dojazdowej.

Układ ścieżek rowerowych i pieszych nie zmienia się. Plan ustala dodatkowo przejście pieszce pomiędzy ul. Pomorską a ciągiem pieszym (002-KX) wariantowo: wzdłuż wschodniej granicy terenu usługowego (001-U33) lub poprzez ten teren i przyszły hotel z wyjściem na osi widokowej na plażę i morze.

W sposobie zaopatrzenia w media i odprowadzenia ścieków plan nie przewiduje zmian. Uzbrojenie terenów inwestycyjnych możliwe jest w oparciu o istniejące sieci zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, poprzez ich rozbudowę i przystosowanie do potrzeb planowanego zainwestowania. W obrębie planu brak jest ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się realizować z niskoemisyjnych źródeł lokalnych bądź – w przypadku przyszłej budowy – z sieci ciepłowniczej. Przebiegi kolektora deszczowego i gazociągu wskazane są w planie z zaleceniem zachowania dostępu dla celów eksploatacyjnych. Dla gazociągu zagospodarowanie pasa terenu wzdłuż gazociągu regulują odrębne przepisy.

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 w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego II w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania nie wynikające z ustawy takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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 teren prywatny, położony w centralnej części opracowania predysponowany jest do intensywnej zabudowy usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy powinny zostać podwyższone w stosunku do planu obowiązującego.

Oprócz intensyfikacji zabudowy projekt planu uwzględnia interes publiczny poprzez zapewnienie realizacji atrakcyjnej przestrzeni publicznej w formie placu z fontanną oraz wygodnego, szerokiego przejścia na plażę. Obecnie „plaża w Jelitkowie”, w odbiorze mieszkańców i gości z poza Gdańska, to nie tylko pas plaży i wydm – to również Park Zdrojowy z placem, formowaną zielenią i fontanną. Ustalenia planu chronią tę przestrzeń wraz z jej elementami, jako istotnymi elementami tożsamości i historii tego miejsca.

Z drugiej zaś strony realizacja hotelu i przestrzeni publicznych oraz eksploatacja tych miejsc to wiele miejsc pracy dla mieszkańców i tych, którzy Gdańszczanami chcieliby zostać w przyszłości.

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

Intensyfikacja parametrów urbanistycznych realizuje ideę rozwoju miasta do wewnątrz, która została przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, w celu jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów i tramwajów miejskich.

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

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Od strony ul. Pomorskiej ustalono ciąg pieszo-rowerowy, łączący przestrzeń Parku Zdrojowego z chodnikami ulic Pomorskiej i Jelitkowskiej oraz z trasą rowerową, przecinającą Park.

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 usługowej – Parku Zdrojowego wraz z plażą. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu nie tylko uzupełni strukturę i program funkcjonalny Pasa Nadmorskiego w rejonie Jelitkowa, ale także przyczyni się do rewitalizacji tego obszaru. Ponadto poprzez ustalone w planie parametry urbanistyczne i zapisy odnośnie małej architektury i wykończenia nawierzchni w przestrzeniach publicznych, realizowana zabudowa i zagospodarowanie podniosą prestiż i znaczenie tego szczególnego na mapie Gdańska miejsca.

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

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013 oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014. 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 2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

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

Roszczenia z art. 36 ust. 1,2 dotyczą ok. 0,11 ha prywatnej nieruchomości osoby prawnej położonej w liniach rozgraniczających wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego (002-KX) oraz wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego w ramach stref o funkcji mieszananej (004-KX/U33, 005-KX/U33).

Uregulowanie stanu prawnego wymaga także grunt leśny Skarbu Państwa o powierzchni ok. 0,03 ha, stanowiący końcowy fragment terenu wydzielonego ciągu pieszego i placu publicznego (002-KX), dla którego uzyskano zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W projekcie planu dla całego obszaru planu (ok. 7,1 ha w tym ok. 3,7 ha stanowią nieruchomości Gminy Gdańsk) 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.

Koszt gminne dotyczą nowego zagospodarowania placu publicznego z fontanną oraz przebudowy ciągu pieszego w ramach stref: 002-KX, 004-KX/U33, 005-KX/U33 (powierzchnia ok. 0,22 ha). Inwestycje te mogą być współfinansowane np. w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

Realizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji o maksymalnej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m² w ramach strefy 001-U33, przełoży się na wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.

II. 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 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.04.2016 r. do 29.04.2016 r.

Dyskusja publiczna odbyła się 11 kwietnia 2016 r.

W ustawowym terminie, tj. do 13 maja 2016 r. do projektu planu wpłynęło sześć pism z 23 uwagami. Rozpatrzenie jednej z uwag zostało zawieszone do czasu spełnienia warunku, tj. zajęcia stanowiska Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do możliwości uwzględnienia wnioskowanych zmian. Pozostałych uwag nie uwzględniono.

W związku z powyższym skorygowany projekt planu wraz z prognozą na środowisko został ponownie uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 01.08.2016 r. do 30.08.2016 r.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 30 sierpnia 2016 r.

W ustawowym terminie, tj. do 13 września 2016 r. do projektu planu wpłynęły trzy pisma z 25 uwagami. 19 z nich nie zostało uwzględnionych, zaś 6 uznano za bezzasadne, gdyż ustalenia planu w pełni spełniają żądania zawarte w tych uwagach.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Irena Romasiuk

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Dobrosława Jakubowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Aneta Woch

mgr Piotr Kraiński

inż. Grażyna Opalińska

mgr Małgorzata Antoń