

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA REJON ZESPOŁU POCYSTERSKIEGO II W MIEŚCIE GDAŃSKU

NR EW. PLANU **0236**
2. POWIERZCHNIA 12,27 ha

1. NUMER 010

3. PRZEZNACZENIE

Oznaczenie przeznaczenia ZP62	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ – Park Oliwski kultura, gastronomia, sezonowe ogródki gastronomiczne
---	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem pkt 10.2.i

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

- 1) Stary i Nowy Pałac Opatów przy ul. Opata Jacka Rybińskiego nr 18
- 2) Spichlerz Opacki przy ul. Opata Jacka Rybińskiego nr 19
- 3) Wozownia przy ul. Opata Jacka Rybińskiego nr 10
- 4) Palmiarnia przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 12c

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) ciąg pieszy wzdłuż stawu łączący się z ciągiem pieszo-jezdny na terenie 009-U34 i ciągiem pieszym na terenach 007-M/U32 i 008-U33, jak na rysunku planu
- 2) ciąg widokowy w kierunku Parku Oliwskiego, Katedry Oliwskiej i Zespołu Pocysterskiego, jak na rysunku planu
- 3) oś widokowa „Na Morze” z Parku Oliwskiego w kierunku wschodnim, jak na rysunku planu
- 4) oś widokowa w kierunku Pałacu Opatów, jak na rysunku planu
- 5) stosuje się zasady, o których mowa w pkt 7,10,11,12,14

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy:
 - a) rozbudowa Palmiarni – maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu
 - b) budynek na wschód od Wozowni (Elysium) – obowiązująca w historycznej lokalizacji, jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie 5%
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu
 - 4) intensywność zabudowy dla terenu: minimalna – nie ustala się maksymalna – 0,1
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna – nie ustala się
 - b) maksymalna dla rozbudowy Palmiarni:
 - w strefie A wydzielonej liniami podziału wewnętrznego:
 - do okapu po zewnętrznym obrysie budynku – 16,0m
 - w części nad istniejącą Palmiarnią – do kalenicy 25,0m
 - w strefie B wydzielonej liniami podziału wewnętrznego: do okapu – 6,0m do kalenicy – 10,5m
 - w strefie C wydzielonej liniami podziału wewnętrznego – do kalenicy 13,0m
 - w strefie D wydzielonej liniami podziału wewnętrznego – do kalenicy 9,0m
 - w strefie E – do kalenicy 7,0m
 - maksymalna dla rozbudowy Elysium: do okapu – 3,5m do kalenicy – 8,0m
- 6) formy zabudowy:
 - a) dla rozbudowy Palmiarni – budynki o lekkiej konstrukcji przeszklonej w dużych płaszczyznach
 - b) w pozostałych przypadkach – w charakterze zabudowy istniejącej (dla Elysium w charakterze budynku wozowni)
- 7) kształt dachu:
 - a) dla rozbudowy Palmiarni – nachylenie połaci dachu 15 – 30°
 - b) dla Elysium – bryła dachu jak w budynku wozowni, nachylenie połaci dachu 50 – 55°
- 8) inne dotyczące podziału terenu – zakaz podziałów wtórnych

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: a) od ul. Opata Jacka Rybińskiego (poza granicami planu)
b) od ul. Opackiej (poza granicami planu)
c) od ul. Edmunda Nowickiego (011-KX)
d) od ul. Jana Kanapariusza (015-KD80)
jak na rysunku planu
- 2) parkingi – wyklucza się, ustala się realizację miejsc postojowych w ramach terenu 005-KS, w liczbie zaspokajającej zapotrzebowanie inwestycji 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej – archeologicznej
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) historyczne podziały na działki do zachowania
 - b) odtworzenie historycznego stawu na zapleczu budynku Palmiarni
 - c) nową zabudowę na wschód od wpisanego do rejestru zabytków budynku palmiarni należy projektować z uwzględnieniem historycznej substancji i formy istniejącego budynku
 - d) dopuszcza się lokalizację kładek pieszych w historycznych lokalizacjach na Potoku Oliwskim
 - e) dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne po zachodniej stronie budynków Wozowni i Spichlerza Opackiego oraz w sąsiedztwie Palmiarni
 - f) wyposażenie i oświetlenie sezonowych ogródków gastronomicznych należy dostosować gabarytami, formą i kolorystyką do zabytkowego otoczenia; zakaz stosowania podestów
 - g) zakaz stawiania ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzenia parku i ogrodzenia ogrodu botanicznego
 - h) ogrodzenia parku i ogrodu botanicznego wyłącznie ażurowe, o przesłach z prętów metalowych
 - i) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem sztyldów związanych z prowadzoną działalnością o max. powierzchni 0,5m²
 - j) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej
 - k) dopuszcza się odtworzenie pawilonów ogrodowych w historycznych lokalizacjach
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie prace ziemne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają wyprzedzających badań archeologicznych – architektonicznych; realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzorów archeologicznych

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 2) zachowanie otwartego koryta Potoku Oliwskiego
- 3) zachowanie obudowy biologicznej koryta Potoku Oliwskiego
- 4) realizacja ciągów pieszych z nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura – dopuszcza się
- 2) nośniki reklamowe – wyklucza się
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się z zastrzeżeniem p. 10.2. j
- 5) zieleń – dopuszcza się
- 6) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych, betonowych

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

zakaz tymczasowego zagospodarowania

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

Teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) rewaloryzacja Parku Opackiego według przekazów historycznych
 - b) włączenie w teren Parku Oliwskiego obszaru po północnej stronie stawu na Potoku Oliwskim (wzdłuż granicy z terenami 007 i 009)
 - c) aranżacja przestrzeni zielenią parkową, małą architekturą i oświetleniem
 - d) likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego
 - e) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych historycznego Parku Opackiego
 - b) powiększenie obszaru Parku Oliwskiego
 - c) uzyskanie nowych przestrzeni publicznych
 - d) poprawa wyposażenia terenu w zieleń i małą architekturę
 - e) poprawa wizerunku terenu
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w punktach 7,9,10,11,12

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

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

- 1) cały obszar planu położony w obrębie terenu wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej

- Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi
- 2) część terenu wpisana do rejestru zabytków jako Zespół Klasztorny Cystersów ze Starym Pałacem Opatów, Nowym Pałacem Opatów, Wozownią, Spichlerzem Opackim, Palmiarnią i Parkiem Oliwskim – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi
 - 3) na części terenu oznaczonej na rysunku planu, pas izolujący teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 4) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 5) na terenie znajduje się 9 pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

nie dotyczy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się zapewnienie dostępu technologicznego w postaci pasa o szerokości 4,0m wzdłuż Potoku Oliwskiego
- 2) wysoki poziom wód gruntowych
- 3) istniejący ciepłociąg 2x400mm – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3m
- 4) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej