

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZA DOLNEGO REJONU ULIC LELEWELA, WYSPIAŃSKIEGO, WARYŃSKIEGO w mieście Gdańsku NR 0703

1. KARTA TERENU NUMER 014 2. POWIERZCHNIA 0,73 ha

3. PRZEZNACZENIE

M/U32	teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej zawierający teren mieszkaniowy MW24 i usługowy: U33, w proporcji więcej niż 50 % funkcji usługowej – dla nowej zabudowy.
--------------	--

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

garaże boksowe, salony samochodowe (z serwisem), małe hurtownie do 2000m² powierzchni, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², szpitale.

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

istniejące budynki o wysokości przekraczającej dopuszczoną w terenie.

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11, 14.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy	<p>a) obowiązujące od strony ulic (w liniach rozgraniczających terenu) – jak na rysunku planu,</p> <p>b) maksymalne nieprzekraczalne i obowiązujące – od zapleczy wzdłuż najbardziej wysuniętych elementów budynków – jak na rysunku planu,</p> <p>c) dla nowej zabudowy maksymalne nieprzekraczalne i obowiązujące – jak na rysunku planu,</p> <p>d) linie zabudowy nie dotyczą parkingu podziemnego,</p>
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	- maksymalna: 0,8 - w odniesieniu do zalecanych działek przynależnych do budynków, o których mowa w punkcie 18,2,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej	- 25%,
4) intensywność zabudowy	<p>a) dla nowej zabudowy w narożniku ulic 023-KD81 (Wajdeloty) i 024-KD81 (Waryńskiego) - minimalna: 1,5, maksymalna: 2,6,</p> <p>b) na pozostałym terenie minimalna 0,6 w odniesieniu do zalecanych działek przynależnych do budynków, o których mowa w punkcie 18.2,</p>
5) wysokość zabudowy	<p>a) w pierzei ulicy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy istniejącej - w budynku Aldony 7– dopuszcza się podniesienie kalenicy do wysokości kalenicy budynku przy ul. Wajdeloty 4, - dla pozostałej zabudowy zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy, - dla zabudowy odbudowywanej i dla nowej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> • minimalna-wysokość najniższego bezpośrednio sąsiadującego budynku w pierzei, lecz nie mniej niż 12 m, • maksymalna 16 m – lecz nie więcej niż 1m ponad wysokość bezpośrednio sąsiadujących budynków, <p>b) dla pozostałej zabudowy (poza pierzeją ulicy):</p> <ul style="list-style-type: none"> -zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy,
6) formy zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> -dla projektowanej zabudowy we wnętrzu kwartału – maksymalnie 10 m, - zwarta zabudowa miejska typu kamienicowego, tworząca ciągłą pierzeję uliczną,

7) kształt dachu	- stromy,
8) inne	a) zachowanie przejść bramowych w budynkach Wajdeloty 2 i 3, b) istniejące podziały na działki budowlane – do zachowania – jak na rysunku planu, c) w przypadku zabudowy pierzei ulicy Waryńskiego 28/29 i 26/27 konieczność wykonania przejazdu bramowego na zaplecze zabudowy.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa	- od ulicy Wajdeloty 023-KD81 i fragmentu poza granicami planu oraz od ulicy Waryńskiego 024-KD81,
2) parkingi	- do realizacji na terenie inwestycji zgodnie z § 5 uchwały, za wyjątkiem mieszkań w istniejących budynkach i mieszkań uzyskanych w wyniku przekształceń dachów, dla których ustala się wskaźnik parkingowy 0-1 miejsc postojowych na mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę	- z sieci wodociągowej,
4) odprowadzenie ścieków	- komunalne do kanalizacji sanitarnej,
5) odprowadzenie wód opadowych	- do kanalizacji deszczowej,
6) zaopatrzenie w energię elektryczną	- z sieci elektroenergetycznej,
7) zaopatrzenie w gaz	- z sieci gazowej,
8) zaopatrzenie w ciepło	- z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
9) gospodarka odpadami	- odpady komunalne po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami,
10) planowane sieci i urządzenia magistralne	- nie dotyczy.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury :

teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) dla nowej zabudowy zachowanie typu sąsiadującej zabudowy o wartościach kulturowych,

b) elementy małej architektury należy projektować z zastosowaniem detali wywodzących się z form historycznych w rejonie ulicy Wajdeloty,

c) zakaz lokalizacji i instalowania reklam i nośników reklamowych za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,

d) szyldy informujące o prowadzonej w budynkach działalności, podporządkowane architekturze budynku według indywidualnego projektu,

3) zasady ochrony istniejących obiektów:

a) budynki oznaczone na rysunku planu: adaptacja i rekompozycja z zachowaniem historycznego charakteru budynków, detalu architektonicznego fasad ulicznych oraz wystroju i wyposażenia wnętrza;

b) adaptacja parterów na usługi i związane z tym przebudowy okien na witryny sklepowe lub wejścia, dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem zachowania zasady kompozycji i wystroju elewacji właściwej dla danego budynku od strony ulicy, dla projektów tych adaptacji wymagane jest opracowanie elewacji całego budynku wraz z detalem, kolorystyką i propozycją umieszczenia szyldu, dopuszcza się etapową realizację adaptacji tj. odrębne adaptacje poszczególnych lokali,

c) zakaz sytuowania pochylni od strony fasad budynków, biegi schodów wejściowych usytuowane prostopadle do

fasady budynku,

d) zakres przekształceń dachów i adaptacji poddaszy:

- w budynku Aldony 7 – możliwość podniesienia kalenicy przy zachowaniu istniejącego gzymsu wieńczącego (projekt w/w inwestycji wymaga opracowania w kontekście fragmentu pierzei w najbliższym sąsiedztwie adaptowanego strychu),
- w pozostałych obiektach adaptacja poddasza dopuszczalna, wyłącznie w obrysie istniejących brył budynków – bez możliwości nadbudowy i realizacji nowych okien i lukarn w dachach od strony ulic.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w obszarze narażonym na uciążliwość komunikacyjną ulicy Wyspiańskiego (poza granicami planu), zastosowanie zabezpieczeń akustycznych, doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,

2) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej,

3) w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację nowych mieszkań,

4) poza obszarem narażonym na uciążliwość komunikacyjną ulicy Wyspiańskiego, w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

5) w przypadku wycinki drzew obowiązek nowego nasadzenia w terenie.

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

teren w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

1) planowane działania:

-rewaloryzacja istniejącej zabudowy,

-remonty, modernizacja istniejącej zabudowy w zakresie tkanki budowlanej, instalacji wewnętrznych, funkcjonalności

użytkowania, w razie potrzeby z dopuszczeniem adaptacji poddaszy z rozbudową dachu (na warunkach określonych w punkcie 10.3.d i 7.5.a),

-porządkowanie wewnętrznych przestrzeni podwórzy, wprowadzenie zieleni, małej architektury, ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, urządzenie miejsc rekreacji oraz miejsc parkingowych dla mieszkańców, umożliwienie doprowadzenia dojazdu do zaplecza zabudowy,

-zalecanie wprowadzenia usług w partery budynków,

-wprowadzenie jednorodnego systemu oświetlenia i iluminacji kamienic w nawiązaniu do przestrzeni ulicy,

-regulacja stosunków wodnych poprzez realizację kanału ulgi (kolektora) dla Potoku Strzyża w sąsiednim terenie ulicy Wajdeloty 023-KD81 i Danusi 025-KD81,

2) oczekiwane rezultaty:

-podniesienie jakości środowiska mieszkaniowego wewnątrz budynków mieszkalnych jak i na terenie mieszkaniowym (podwórka zaspakajające część potrzeb mieszkańców w zakresie parkingów, dojazdu, zieleni, rekreacji),

-wyposażenie ulicy w atrakcyjne usługi i podniesienie standardu wnętrz ulicznych,

-prawidłowe odwodnienie terenu,

-zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,

3) parametry zabudowy jak w punkcie 7.

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

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

teren znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem p.7.1,
- 2) projektowany dojazd przez działkę 474/4 od strony ulicy 024-KD81 (Waryńskiego) do zaplecza zabudowy i do zalecanego parkingu podziemnego,
- 3) w północnej części terenu istniejący dojazd z dojściem pieszym od ulicy 024 – KD81 (Waryńskiego) łączący się z ciągiem pieszym w terenie 011-ZP – wyznaczony na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego ściśle określonymi.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się modernizację istniejącej zabudowy z uwzględnieniem pełnego wyposażenia technicznego,
- 2) zalecane podziały na działki budowlane (zalecane granice działek przynależnych do budynków) - jak na rysunku planu,
- 3) zaleca się zaopatrzenie w ciepło z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 4) zaleca się wprowadzenie funkcji usług w parterach budynków,
- 5) zalecany przebieg ustalonego w punkcie 17.2 dojazdu określonego na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego orientacyjnymi – jak na rysunku planu,
- 6) zaleca się rekompozycję budynku Wajdeloty 2 A (oficyna) oraz Wajdeloty 3A i 4A (oficyny),
- 7) w przypadku kolizji zadrzewienia z parkingiem podziemnym zalecane przesadzenie drzew w inne miejsce, w granicach terenu,
- 8) zaleca się uzupełnienie zielenią niską i dosadzenia drzew w wewnętrznych przestrzeniach podwórzy (poza terenem zalecanego parkingu),
- 9) zaleca się wprowadzenie jednorodnego systemu iluminacji kamienic,
- 10) zaleca się zaakcentowanie istniejących przejazdów bramowych poprzez wprowadzenie iluminacji do wnętrza bramowych,
- 11) zaleca się realizację nowej zabudowy z parkingiem podziemnym w miejscu istniejących budynków Waryńskiego 26/27 i 28/29 oraz Waryńskiego 25A,
- 12) realizacja inwestycji wymaga przebudowy infrastruktury technicznej w niezbędnym zakresie,
- 13) zaleca się zastosowanie ażurowych bram umożliwiających wgląd w podwórka,
- 14) historyczne podziały na działki - do odwzorowania w zagospodarowaniu - jak na rysunku planu.
- 15) elementy dodatkowe budynków przylegających do drogi takie jak: schody zewnętrzne (biegi schodów prostopadłe do fasad budynków), wejścia do budynków, zadaszenia nad wejściami, próżnie okien piwnicznych, wykusze, ryzality, podokienniki, okapy, gzymsy, tarasy, loggie, balkony, projektowane - zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi wysunięte nie więcej niż 0,6 m w ulicy Wajdeloty (023 KD81) i ulicy Waryńskiego (024-KD81) poza obowiązujące linie zabudowy i nie więcej niż 1,2 m w ulicy Wajdeloty (poza granicami planu), poza obowiązujące linie zabudowy,
- 16) dla lokalizacji obiektów kubaturowych w sąsiedztwie Potoku Strzyża, wymagających fundamentowania należy wykonać ekspertyzę hydrogeologiczną dotyczącą poziomu wód gruntowych oraz zabezpieczenia przed ich oddziaływaniem.