

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIE – REJON DOLNEGO MIASTA CZĘŚCI MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU

1. NUMER 021

NR EW. PLANU 1124
2. POWIERZCHNIA 0,08 ha

3. PRZEZNACZENIE

M/U31	teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierający teren mieszkaniowy M23 i usługowy U33
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) garaże boksowe,
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) serwisy samochodowe,
- 5) usługi powyżej drugiej kondygnacji w istniejącej zabudowie, za wyjątkiem funkcji hotelowej

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

zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w pkt 7

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: obowiązująca w linii rozgraniczającej teren 032-KD81 (ulica Łąkowa) - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 60%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 1,0, maksymalna: 2,5,
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: 15 m, maksymalna: 18 m,
- 6) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska,
- 7) kształt dachu:
 - a) od strony ulicy: mansardowy o nachyleniu połaci dolnej 50-75°, górnej 20-35° lub stromy jednopołaciowy 45-60°,
 - b) od wnętrza kwartału – dowolny,
 - c) układ dachów względem ulicy – kalenicowy

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Łąkowej (032-KD81) i z ciągu pieszo - jezdnego – ul. Przesmyk (054-KX),
- 2) parkingi do realizacji na terenie inwestycji – zgodnie z § 5 uchwały,
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- 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, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony archeologicznej,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) nowe budynki wznoszone wzdłuż pierzei ulicznych w typie zabudowy kamienic historycznych kwartału,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) wszelkie prace ziemne wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) realizacja wykopów pod infrastrukturę wymaga nadzoru archeologicznego,

- c) oznaczony na rysunku planu obiekt o wartościach kulturowych przy ulicy Łąkowej 20, ochronie podlega charakter budynku, wystrój elewacji od strony przestrzeni publicznych oraz autentyczne elementy wyposażenia i wystroju wnętrz,
- d) adaptacja parterów na usługi i związane z tym przebudowy okien na witryny sklepowe lub wejścia, dopuszczalna jest wyłącznie pod warunkiem zachowania zasady kompozycji i wystroju elewacji budynku od strony ulicy. Dla projektów tych adaptacji wymagane jest opracowanie, z pokazaniem elewacji całego budynku wraz z detalem, kolorystyką i propozycją umieszczenia szyldu,
- e) przekształcenia dachów i adaptacje poddaszy: dopuszcza się podniesienie kalenicy, przy zachowaniu istniejącego gzymsu wieńczącego i osiowej kompozycji elewacji. Dla projektów tych adaptacji wymagane jest opracowanie z pokazaniem fragmentu pierzei w najbliższym sąsiedztwie,
- f) dopuszcza się lukarny o szerokości i wysokości nie większej niż okna poniżej poddasza

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie dotyczy

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) likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego,
 - b) uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) wprowadzenie usług w istniejącej zabudowie do drugiej kondygnacji włącznie lub na wszystkich kondygnacjach w przypadku funkcji hotelowych,
 - d) adaptacja strychów,
 - e) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzenie małej architektury i oświetlenia,
 - f) rewaloryzacja istniejących lub realizacja nowych niskich, przeziernych, indywidualnie projektowanych i wykonywanych ogrodzeń od strony ulicy,
 - g) rewaloryzacja istniejącego obiektu o wartościach kulturowych,
 - h) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
 - i) prowadzenie działań w zakresie rewitalizacji społecznej i gospodarczej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku terenu oraz jakości życia mieszkańców oraz innych użytkowników,
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy,
 - c) poprawa stanu technicznego substancji budowlanej oraz uzupełnienie pierzei,
 - d) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia na rewitalizowanym terenie,
 - e) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych, poprawa warunków parkingowych,
 - f) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
 - g) poprawa stosunków wodnych oraz parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
 - h) rewitalizacja społeczna i gospodarcza terenu oraz podniesienie świadomości społecznej wśród mieszkańców, propagowanie działań rewitalizacyjnych,
 - i) powstanie nowych miejsc pracy
- 3) parametry zabudowy ujęte zostały w punktach 7

15. STAWKA PROCENTOWA

nie dotyczy

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

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 7.1,
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) rynny odprowadzające wodę z dachów należy podłączyć bezpośrednio do kanalizacji deszczowej

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) dla projektowanych obiektów na fundamentach i budowli podziemnych zaleca się wykonać ekspertyzę dotyczącą warunków posadowienia i wpływu na stabilność istniejących obiektów w sąsiedztwie,
- 3) zaleca się zastosowanie szlachetnych materiałów budowlanych,
- 4) zaleca się aby szyldy informujące o prowadzonej w budynkach działalności, podporządkowane były architekturze budynku,
- 5) teren narażony na niebezpieczeństwo zalania wodami rzek wyniku awarii urządzeń hydrotechnicznych