

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

1. NUMER 017

NR EW. PLANU 1124
2. POWIERZCHNIA 0,42 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

- 1) stosuje się zasady o których mowa w punktach 7, 10, 11,14,
- 2) w nowoprojektowanej zabudowie od strony ul. Jałmużniczej (044-KD81) i Śluza (056-KD81) należy wykonać przejazd bramowy umożliwiający dojazd do wnętrza kwartału

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca w liniach rozgraniczających teren 032-KD81 (ulica Wróble) - jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca w odległości 7,1 m od linii rozgraniczającej teren 056-KD81 (ulica Śluza) – jak na rysunku planu,
 - c) obowiązująca biegnąca po południowo – zachodniej elewacji budynku przy ul. Toruńska 21, w odległości minimalnej: 1,7 m, maksymalnej: 6,2 m od linii rozgraniczającej teren 042-KD81 (ulica Toruńska) - jak na rysunku planu,
 - d) obowiązująca biegnąca po północno - zachodniej elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Toruńska 21, w odległości minimalnej: 1,1 m, maksymalnej: 1,9 m od linii rozgraniczającej teren 044-KD81 (ulica Jałmużnicza) - jak na rysunku planu,
 - e) obowiązująca w odległości 1,3 m od linii rozgraniczającej teren 044-KD81 (ulica Jałmużnicza) – jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie:
 - a) w przypadku parkingu, o którym mowa w pkt. 18.1 – 100%,
 - b) dla pozostałej zabudowy: 60%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 2,5,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna:
 - dla parkingu: nie ustala się,
 - dla pozostałej zabudowy: 15 m,
 - b) maksymalna: 18 m,
- 6) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska, pierzejowa. Wzdłuż ulicy Wróblej (033-KD81) zabudowa na minimum 80% pierzei,
- 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 ulic: Jałmużniczej (044-KD81), Toruńskiej (042-KD81), Wróblej (032-KD81) i Śluzy (056-KD81),
- 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, ZABYTEKÓW, 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) oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach kulturowych przy ulicach: Toruńskiej 23, 25, 27, Wróblej 11, 12, 13/14, 15, ochronie podlega charakter budynków, 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,
 - c) 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,
 - d) 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 PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) likwidacja istniejącego zainwestowanego 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) urządzenie terenowych miejsc parkingowych dla mieszkańców lub podniesienie poziomu podwórzy przez wprowadzenie parkingu zagłębionego, z powierzchnią dachową rozwiązaną jako zielona przestrzeń rekreacyjna z elementami małej architektury na potrzeby rekreacji mieszkańców,
 - g) rewaloryzacja istniejących lub realizacja nowych niskich, przeziernych, indywidualnie projektowanych i wykonywanych ogrodzeń od strony ulicy,
 - h) rewaloryzacja istniejących obiektów o wartościach kulturowych,
 - i) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,

j) 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 istniejącej substancji budowlanej oraz uzupełnienie pierzei,
- d) wyposażenie terenu w atrakcyjne usługi oraz 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 ODRĘBNYCH 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 budowę na terenie wnętrza kwartału parkingu zagłębionego, z powierzchnią dachową rozwiązana jako zielona przestrzeń rekreacyjna z elementami małej architektury, alejkami spacerowymi, placami zabaw dla dzieci itp.,
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej,
- 3) dla projektowanych obiektów na fundamentach i budowli podziemnych zaleca się wykonać ekspertyzę dotyczącą warunków posadowienia i wpływu na stabilność istniejących obiektów w sąsiedztwie,
- 4) zaleca się zastosowanie szlachetnych materiałów budowlanych,
- 5) niezabudowane odcinki pierzei zaleca się domknąć zielenią, bramą, przegrodą ażurową itp. wykonaną z materiałów tradycyjnych,
- 6) zaleca się aby szyldy informujące o prowadzonej w budynkach działalności, podporządkowane były architekturze budynku,
- 7) teren narażony na niebezpieczeństwo zalania wodami rzek w wyniku awarii urządzeń hydrotechnicznych