

KARTA TERENU**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZA
DOLNEGO REJONU ULIC LELEWELA, WYSPIAŃSKIEGO, WARYŃSKIEGO w
mieście Gdańsku NR 0703****1. KARTA TERENU NUMER 016****2. POWIERZCHNIA 1,37 ha****3. PRZEZNACZENIE**

M/U32	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający teren mieszkaniowy MW24 i usługowy: U33 bez ustalania proporcji między funkcją usługową i mieszkaniową.
--------------	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

nowe 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

- 1) Istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny,
2) 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	a) obowiązujące wzdłuż północnej pierzei ulicy Danusi na odcinku Danusi 1-4a (w linii rozgraniczającej terenu) – jak na rysunku planu, b) maksymalne nieprzekraczalne – od zapleczy wzdłuż najbardziej wysuniętych elementów budynków – jak na rysunku planu, c) linie zabudowy nie dotyczą parkingu podziemnego, d) pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
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	- minimalna: 0,9 - w odniesieniu do zalecanych działek przynależnych do budynków, o których mowa w punkcie 18,2,
5) wysokość zabudowy	a) w pierzei ulicy: - zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy, - dla zabudowy odbudowywanej i dla nowej zabudowy: - minimalna-wysokość najniższego bezpośrednio sąsiadującego budynku w pierzei, lecz nie mniej niż 12 m - maksymalna wysokość – 15 m lecz nie więcej niż 1 m ponad wysokość bezpośrednio sąsiadujących budynków, b) dla pozostałej zabudowy (poza pierzeja ulicy) – zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy,
6) formy zabudowy	- zwarta zabudowa miejska typu kamienicowego, tworząca ciągłą pierzeję uliczną,
7) kształt dachu	- stromy.
8) inne	a) konieczność wykonania przejazdu bramowego z ulicy Wyspiańskiego, do wnętrza kwartału, w nowoprojektowanym budynku pomiędzy budynkami Wyspiańskiego 30 i 32, b) konieczność zachowania przejścia i przejazdu bramowego w budynkach Danusi 4a i Danusi 3, c) istniejące podziały na działki budowlane – do zachowania – jak na rysunku planu.

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy.

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa	- od ulicy 024-KD81 (Waryńskiego), od ulicy 025-KD81 (Danusi), od ulicy Wyspiańskiego (poza granicami planu),
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

- | | |
|---|---|
| 9) gospodarka odpadami | lokalnych,
- odpady komunalne po segregacji wywóz na składowisko miejskie,
pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami, |
| 10) planowane sieci i urządzenia
magistralne | - nie dotyczy. |

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

1) strefy ochrony dóbr kultury :

teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej,

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- dla nowej zabudowy zachowanie typu sąsiadującej zabudowy o wartościach kulturowych,
- elementy małej architektury należy projektować z zastosowaniem detali wywodzących się z form historycznych w rejonie ulicy Wajdeloty,
- zakaz lokalizacji i instalowania reklam i nośników reklamowych za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
- szyldy informujące o prowadzonej w budynkach działalności, podporządkowane architekturze budynku według indywidualnego projektu,

3) zasady ochrony istniejących obiektów:

- budynki przy ul. Waryńskiego 17 – 20, ul. Danusi 1, 2A, 4B i ul. Wyspiańskiego 28: adaptacja i rekompozycja z zachowaniem historycznego charakteru budynków, detalu architektonicznego fasad ulicznych oraz wystroju i wyposażenia wnętrza,
- budynki przy ul. Waryńskiego 21 i Wyspiańskiego 30, 32, 34 i 36: adaptacja z zachowaniem historycznego charakteru budynków;
- zachowanie istniejących przedogródków – wzdłuż ulicy Waryńskiego,
- 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,
- zakaz sytuowania pochylni od strony fasad budynków, biegi schodów wejściowych usytuowane prostopadle do fasady budynku,
- zakres przekształceń dachów i adaptacji poddaszy:
- adaptacja poddasza dopuszczalna, wyłącznie w obrębie istniejących brył budynków – bez możliwości nadbudowy i realizacji nowych okien i lukarn w dachach od strony ulic.

11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w obszarze narażonym na uciążliwość komunikacyjną od ulicy Wyspiańskiego, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 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,
- w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację nowych mieszkań.
- zachowanie istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem przypadku kolizji z zalecanym parkingiem, dopuszcza się wówczas przesadzenie drzew w inne miejsce w granicach terenu, w przypadku konieczności 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, ochrony przed hałasem z dopuszczeniem adaptacji poddaszy z rozbudową dachu (na warunkach określonych w punkcie 10.3.f),
- 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 ulicy Wajdeloty 023-KD81 i Danusi 025-KD81,
- uporządkowanie zaplecza zabudowy, likwidacja istniejącego tymczasowego zagospodarowania,

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),
- podniesienie estetyki i standardu pierzei kształtujących wnętrza uliczne,
-wyposażenie ulicy w atrakcyjne usługi,
-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 ODREBNYCH PRZEPISÓW

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

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) konieczność zapewnienia dojazdu i dojazdu na działce 573 do działki 568,
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem p.7.1,
- 3) konieczność zachowania przejścia i przejazdu, pomiędzy budynkami Waryńskiego 18 i 19 do działki 552 wyznaczonego na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego – ściśle określonymi,
- 4) konieczność zachowania przejścia i przejazdu, pomiędzy budynkami Waryńskiego 20 i 21 wyznaczonego na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego – ściśle określonymi,
- 5) konieczność zapewnienia dojazdu i dojazdu na działkach 550, 570, 569/2 do istniejącej, zlokalizowanej na działce 569/1 stacji transformatorowej,
- 6) istniejące oficyny i zabudowa substandardowa- do likwidacji - jak na rysunku planu,
- 7) konieczność zapewnienia dojazdu i dojazdu na działce 558 do istniejącego zespołu garaży, na działkach 559, 560, 561, 562.

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 jednorodnego systemu iluminacji kamienic,
- 5) zaleca się zastosowanie w istniejących przejazdach bramowych na parcele prywatne ażurowych bram umożliwiających wgląd w podwórka,
- 6) zaleca się zaakcentowanie przejazdów poprzez wprowadzenie iluminacji do wnętrza bramowego,
- 7) zaleca się uzupełnienie zielenią niską i dosadzenia drzew w wewnętrznych przestrzeniach podwórzy, poza terenem zalecanego parkingu,
- 8) dla pierzei ulicy Wyspiańskiego, zaleca się zmianę funkcji budynków położonych w zasięgu uciążliwości tej ulicy z mieszkalnej na usługową,
- 9) zaleca się wydzielenie wnętrza kwartału (oznaczonego na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego i literą a), w celu wspólnej realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na potrzeby mieszkańców i usług zlokalizowanych w całym terenie, w parkingu podziemnym i naziemnych miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców, dostępnych z wewnętrznej ulicy dojazdowej,
- 10) zaleca się aby wszystkie działania w granicach terenu poprzedzone były szczegółową inwentaryzacją zieleni,
- 11) wschodnia część terenu w obszarze narażonym na uciążliwość komunikacyjną od ulicy Wyspiańskiego,
- 12) historyczne podziały na działki - do odwzorowania w zagospodarowaniu - jak na rysunku planu.,
- 13) elementy dodatkowe budynków przylegających do ulicy Danusi i terenu 015-ZP62 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 – w/w elementy wysunięte nie więcej niż 0,6m w ulicy Danusi poza obowiązujące linie zabudowy i nie więcej niż 1,2m w terenie 015 – ZP 62 poza maksymalne nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.