

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny -
Kolonia Abegga w mieście Gdańsku.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199, poz. 443, poz. 774), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072).

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Górny - Kolonia Abegga w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0850) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,9 ha, położony w Gdańsku – Wrzeszczu. Granicami planu objęto wpisany do rejestru zabytków zabudowany teren dawnej Kolonii Abegga oraz budynek przy ul. Grunwaldzkiej nr 165. Od południa ograniczony jest odcinkiem alei Grunwaldzkiej, od północy terenem kolejowym. Od zachodu obszar objęty przystąpieniem graniczy z terenem salonu samochodowego z serwisem, a od wschodu granicę planu stanowi zespół biurowo – handlowy tzw. „Office Island”, jak na załączniku graficznym.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;

2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie:

a) właściciela podmiotu gospodarczego,

b) stróża lub

c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

4) **obowiązująca linia zabudowy** - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli;

5) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą;

7) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,

b) powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

8) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,

b) sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

9) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i дренаże;

11) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;

12) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

13) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 14) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 15) **nośnik reklamy** – zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 16) **szyld** – informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 17) **slup ogłoszeniowo – reklamowy** – szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 18) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 19) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** – typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3.

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie.

1. Zabudowa mieszkaniowa:

- 1) **MN21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

a) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:

- brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
- mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
- dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,

b) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa:

1) **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa:

1) **M/U31 zabudowa mieszkaniowo - usługowa**. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową;

5. Komunikacja:

1) **KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone;**

6. Na terenach transportu drogowego, o których mowa w ust. 5 pkt. 1, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 4.

1. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców.

4. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

§ 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów:

L p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
			strefa nieograniczonego parkowania	

1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN. 0,9	MIN. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN. 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
8.	Motele	1 pokój	MIN. 1,0	MIN. 0,1
9a	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,1
9b	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	MIN. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
10	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m2	1000 m2 pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
11	Targowiska	1000 m2 pow. handlowej	MIN. 50	MIN. 10
12	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN. 15	MIN. 6
13	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. powyżej 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 1
14	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. do 200m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5	MIN. 1
15	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
16	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m2 pow. użytkowej	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 1
16	Kościół, kaplice	1000 m2 pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 3
17	Domy parafialne, domy kultury	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
18	Kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 4
19	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
20	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
21	Szpital, kliniki	1 łóżko	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
22	Muzea małe do 1000m2 powierzchni wystawienniczej	1000 m2 pow. wystawienniczej	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
23	Rzemiosło usługowe	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
24	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m2 pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 2

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

L p.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
------	---	---

1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6.

Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów:

1. Zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;

2. Ustala się minimalną odległość równą 30 m, między słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m²;

2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków;

3) dopuszcza się przysłonięcie szyldami maksymalnie 20% powierzchni otworu okiennego;

4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogródku posesji, o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;

5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 005.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 8.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **001-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0850.

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 1,81 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w §3 ust. 1 pkt. 1,2 i usługową, o której mowa w §3 ust. 3 pkt. 1 bez ustalania proporcji.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 4) hurtownie;
- 5) warsztaty i myjnie samochodowe;
- 6) salony samochodowe (z serwisem).

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt. 2 z wyłączeniem zagospodarowania zlokalizowanego w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" i "c"

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz nosników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla ogrodzeń od strony ulic (Miedzianej, Kolejarzy, Władysława Syrokomli, Wincentego Pola, Wiktora Gomulickiego, Ceglanej) oraz wzdłuż północno - wschodniej granicy planu:
 - a) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o przesłach z prętów metalowych lub sztachet drewnianych w układzie pionowym o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) dla sąsiadujących ze sobą ogrodzeń należy zachować jednolitą wysokość, kolor i rodzaj materiału konstrukcyjnego;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy osiedla, o którym mowa w ust. 16 pkt 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące po obrysie ścian zewnętrznych budynków o wartościach kulturowych - jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b"- jak na rysunku planu,
 - c) obowiązujące dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "c" - po obrysie ścian zewnętrznych historycznej zabudowy (do odtworzenia) - jak na rysunku planu,
 - d) obowiązujące dla przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 5 i 6 - jak na rysunku planu,
 - e) maksymalne nieprzekraczalne dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b" - jak na rysunku planu,

f) maksymalne nieprzekraczalne dla budynków niemieszkalnych w głębi nieruchomości- jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna; nie ustala się, maksymalna:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "b"- 50%,

b) dla pozostałej części terenu - 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b i c oraz ust. 10 pkt.3, a wysokość przybudówek w odniesieniu do elementów budynku rozbudowywanego:

a) jednokondygnacyjnych: bezpośrednio poniżej ozdobnego ceglanego gzymsu zlokalizowanego nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku,

b) dwukondygnacyjnych: 0,5 m poniżej kalenicy dachu budynku;

6) inne gabaryty obiektów:

a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "b" i "c"- maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 8,0 m,

b) na pozostałym obszarze maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12,0 m z zastrzeżeniem lit. c i d oraz ust. 10 pkt.3 ,

c) dla budynków zlokalizowanych w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych - maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 3,5 m,

d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

7) formy zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu:

a) dla zabudowy o wartościach kulturowych dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3,

b) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literą "b" i "c"- dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia do poziomu 15°,

c) dla przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 5 i 6 :

- jednokondygnacyjnych: jednospadowy z kalenicą i okapem równoległymi do ściany szczytowej budynku rozbudowywanego, o kącie nachylenia do poziomu jak w zasadniczej bryle budynku rozbudowywanego. Dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci z kalenicą i okapem prostopadłymi do ściany szczytowej budynku rozbudowywanego, o kącie nachylenia do poziomu jak w zasadniczej bryle budynku rozbudowywanego,

- dwukondygnacyjnych: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci z kalenicą i okapem prostopadłymi do ściany szczytowej budynku rozbudowywanego, o kącie nachylenia do poziomu jak w zasadniczej bryle budynku rozbudowywanego

d) dla budynków zlokalizowanych w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych - jednospadowy ze spadkiem w kierunku ulicy obsługującej te budynki i kącie nachylenia do poziomu 10°.

9) pokrycie dachu: materiał bitumiczny - papa w kolorze czarnym,

10) kolorystyka:

a) kolorystyka elewacji: wg historycznej kolorystyki elewacji z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

b) stolarka okienna: biała;

c) stolarka drzwiowa i bram wjazdowych do garaży: ciemny brąz;

d) kolorystyka elewacji budynków zlokalizowanych w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych: ciemny brąz.

e) kolorystyka przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 5 i 6 : ciemny brąz;

11) rodzaj i układ materiału elewacyjnego przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 5 i 6 : okładzina drewniana z desek w układzie pionowym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) poprzez tereny 003-U33, 004-U33 i 002-M/U31, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 8;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, 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 kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 7;

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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy.

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2 ÷ 6 oraz w ust 7 i w ust. 16 pkt 1;

b) nawierzchnia brukowa ulic Miedzianej, Kolejarzy, Władysława Syrokomli, Wincentego Pola, Wiktora Gomulickiego, Ceglanej do zachowania;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych oznaczone na rysunku planu:

a) budynki mieszkalne, położone przy ulicach: Ceglanej nr 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, Wiktora Gomulickiego nr 4, 5, 7A, 7B, 8, 9, 10, Wincentego Pola nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, Władysława Syrokomli nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, Kolejarzy nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, Miedzianej nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu; dopuszcza się rozbudowę budynków od strony elewacji szczytowej (w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dla przybudówek) o przybudówki lub okapy (daszki) naddrzwiowe – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – cegły, tynku (budynki mieszkalne, położone przy ul. Ceglanej nr 6 i 7 i ul. Wiktora Gomulickiego nr 7A, 7B, 8) oraz zachowanie istniejących historycznych detali architektonicznych;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10 lit. b;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a" oraz istniejących dróg wewnętrznych :

1) mała architektura:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": minimum - miejsca do siedzenia (ławki), oświetlenie (latarnie parkowe), kosze na śmieci, urządzenia do gier i zabaw (np. szachy terenowe),

b) dla istniejących dróg wewnętrznych: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;

5) zieleń:

a) dla obszaru wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego literą "a": obowiązkowa, kształtowana dowolnie,

b) dla istniejących dróg wewnętrznych: dopuszcza się;

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

a) remonty i modernizacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych;

b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

c) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej;

d) realizacja publicznego placu zabaw z zielenią towarzyszącą;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;

b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;

c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;

- d) wyposażenie terenu w nowe usługi;
- e) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako osiedle domków robotniczych Fundacji dr. Abegga – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) zakaz zabudowy mieszkaniowej w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych;
- 3) obszar wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony literą "a" przeznacza się pod teren rekreacyjny - publiczny plac zabaw z zielenią towarzyszącą. Obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce przybudówki i zabudowy w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych należy zachować między nimi przejście piesze o szerokości min. 0,9 m;
- 5) w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dla przybudówek dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o wartościach kulturowych o przybudówki jedno lub dwukondygnacyjne;
- 6) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą "c" historyczna zabudowa do odtworzenia z możliwością rozbudowy o przybudówki jedno lub dwukondygnacyjne w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dla przybudówek ;
- 7) teren w zlewni Potoku Strzyża i kolektora Kołobrzeska - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5,
- 8) wyklucza się dostępność drogową spoza północno - wschodniej granicy planu.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 5) w terenie wydzielonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonym literą "a" zaleca się odwzorowanie obrysu historycznej zabudowy i historycznych podziałów na działki za pomocą typowych elementów wykorzystywanych przy zagospodarowywaniu terenów placów zabaw;
- 6) istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 7) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;

- 8) historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu;
- 9) zaleca się kształtowanie formy przybudówek - jak w załączniku nr 4 do uchwały;
- 10) zaleca się układ okien przybudówek - jak w załączniku nr 4 do uchwały z dopuszczeniem rezygnacji z części lub wszystkich okien przybudówki. W przypadku rezygnacji tylko z części okien danej elewacji pozostałe okna zaleca się rozmieszczać symetrycznie względem środkowej osi danej elewacji przybudówki;
- 11) zaleca się główne drzwi wejściowe: zlokalizowane od strony frontowej przybudówki, jedno lub dwuskrzydłowe w kolorze ciemnego brązu z częściowym przeszkleniem, a w miarę potrzeby dodatkowe wejście do przybudówki: zlokalizowane od strony ogrodowej na tych samych warunkach;
- 12) zaleca się kolor cokołu przybudówki i schodów wejściowych do przybudówki- szary,
- 13) zaleca się dostosowanie istniejących przybudówek do formy - jak w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **002-M/U31** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0850.

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,5 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową, o której mowa w §3 ust. 1 pkt. 1, 2 i usługową, o której mowa w §3 ust. 3 pkt. 1, bez ustalania proporcji.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) domy w zabudowie szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 4) hurtownie;
- 5) warsztaty i myjnie samochodowe;
- 6) salony samochodowe (z serwisem).

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt. 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla ogrodzeń od strony ulicy Czarnej oraz wzdłuż północno - wschodniej granicy planu:
 - a) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o przęsłach z prętów metalowych lub sztachet drewnianych w układzie pionowym o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) dla sąsiadujących ze sobą ogrodzeń należy zachować jednolitą wysokość, kolor i rodzaj materiału konstrukcyjnego;

6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy osiedla, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:

a) w odległości 3,0 m od płn. - zach. granicy działki nr 41/2 obr. 32 (ul. Czarna) i po obrysie fragmentu ścian zewnętrznych budynku położonego przy ul. Czarna 7 oraz w płn.- wsch. części terenu w odległości 9,0 m od płn. - wsch. granicy planu - jak na rysunku planu,

b) w odległości 3,0 m od pld. - wsch. granicy działki nr 41/2 obr. 32 (ul. Czarna) i po obrysie fragmentu ścian zewnętrznych budynku położonego przy ul. Czarna 6 oraz po obrysie płn. - wsch. elewacji tego budynku i poza obrysem tego budynku na przedłużeniu tej elewacji- jak na rysunku planu,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna; nie ustala się, maksymalna 45%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 34,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i ust. 10 pkt.3;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 14,0 m z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

7) formy zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu: stromy z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

9) pokrycie dachu: dachówka w kolorze ceglastym;

10) kolorystyka stolarki okiennej - biała;

11) kolorystyka elewacji: wg historycznej kolorystyki - konieczność wykonania badań stratygraficznych warstw malarskich w celu odtworzenia historycznej kolorystyki elewacji.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) poprzez tereny 004-U33, 003-U33 i 001-M/U31, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, 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 kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 2;

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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy.

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2 ÷ 6 oraz w ust. 7 i w ust. 16 pkt 1;

b) nawierzchnia brukowa ulicy Czarnej do zachowania;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych oznaczone na rysunku planu:

a) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 3 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku oraz elementów ceglanych (pasy na poziomie parteru i piętra), zachowanie historycznej formy detali architektonicznych;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

b) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 4 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

c) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 5 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – cegły na poziomie parteru do linii śłemenia okien elewacji frontowej oraz tynku na pozostałej części elewacji, zachowanie historycznej formy detali architektonicznych (podziały szachulcowe w szczytach elewacji frontowej i tylnej);

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

d) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 6 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku, zachowanie historycznej formy detali architektonicznych oraz zachowanie historycznej formy podziałów szachulcowych na elewacjach;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

e) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 7 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku oraz elementów ceglanych (cokół, nadproża, pasy na wysokości parteru i piętra), zachowanie historycznej formy detali architektonicznych, zachowanie historycznej formy podziałów szachulcowych na elewacjach;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

f) budynki mieszkalne, położone przy ul. Czarnej nr 8-9 - ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku oraz elementów ceglanych na elewacji frontowej (jak w stanie istniejącym), zachowanie historycznej formy podziałów szachulcowych na elewacjach;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

g) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 10 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku oraz elementów ceglanych (pasy na wysokości parteru i piętra), zachowanie historycznej formy detali architektonicznych;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy istniejących dróg wewnętrznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;

5) zieleni: dopuszcza się.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

a) remonty i modernizacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych;

b) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;

b) poprawa parametrów użytkowych oraz estetycznych zabudowy;

c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;

d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i infrastruktury ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako osiedle domków robotniczych Fundacji dr. Abegga – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) teren w zlewni kolektora Kołobrzeska - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;

3) wyklucza się dostępność drogową spoza północno - wschodniej i północno - zachodniej granicy planu.

4) zakaz rozbudowy budynków o wartościach kulturowych z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit a-g.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;

2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;

3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;

4) historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu;

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **003-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0850.

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0, 49 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 - teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) hurtownie;
- 4) warsztaty i myjnie samochodowe;
- 5) salony samochodowe (z serwisem).
- 6) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt.2.
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10,12 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla ogrodzeń od strony ulic Miedzianej, Kolejarzy, Władysława Syrokomli, Wincentego Pola, Wiktora Gomulickiego, Ceglanej i al. Grunwaldzkiej:
 - a) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o przesłach z prętów metalowych lub sztachet drewnianych w układzie pionowym o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) dla sąsiadujących ze sobą ogrodzeń należy zachować jednolitą wysokość, kolor i rodzaj materiału konstrukcyjnego;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy osiedla, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące po obrysie ścian zewnętrznych budynków o wartościach kulturowych - jak na rysunku planu,
 - b) obowiązujące dla przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 6 - jak na rysunku planu,
 - c) maksymalne nieprzekraczalne dla budynków niemieszkalnych w głębi nieruchomości - jak na rysunku planu;
 - d) maksymalne nieprzekraczalne od strony pld. - zach. i ptn. - zach. po obrysie ścian zewnętrznych budynku o wartościach kulturowych położonego przy al. Grunwaldzkiej 165 oraz poza obrysem budynku na przedłużeniu tych elewacji - jak na rysunku planu ;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna; nie ustala się, maksymalna: 60%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;

5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 34,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a, b i c oraz ust. 10 pkt.3, a wysokość przybudówek w odniesieniu do elementów budynku rozbudowywanego:

a) jednokondygnacyjnych: bezpośrednio poniżej ozdobnego ceglanego gzymsu zlokalizowanego nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku,

b) dwukondygnacyjnych: 0,5 m poniżej kalenicy dachu budynku;

6) inne gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 14,0 m z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3,

c) dla budynków zlokalizowanych w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych - maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 3,5 m,

d) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

7) formy zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

8) kształt dachu:

a) dla zabudowy o wartościach kulturowych dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3,

b) dla przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 6 :

- jednokondygnacyjnych: jednospadowy z kalenicą i okapem równoległymi do ściany szczytowej budynku rozbudowywanego, o kącie nachylenia do poziomu jak w zasadniczej bryle budynku rozbudowywanego. Dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci z kalenicą i okapem prostopadłymi do ściany szczytowej budynku rozbudowywanego, o kącie nachylenia do poziomu jak w zasadniczej bryle budynku rozbudowywanego,

- dwukondygnacyjnych: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci z kalenicą i okapem prostopadłymi do ściany szczytowej budynku rozbudowywanego, o kącie nachylenia do poziomu jak w zasadniczej bryle budynku rozbudowywanego

c) dla budynków zlokalizowanych w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych - jednospadowy ze spadkiem w kierunku ulicy obsługującej te budynki i kącie nachylenia do poziomu 10°.

9) pokrycie dachu:

a) dla zabudowy zlokalizowanej w obszarze wpisanym do rejestru zabytków: materiał bitumiczny - papa w kolorze czarnym,

b) dla pozostałej zabudowy: dachówka w kolorze ceglastym;

10) kolorystyka:

a) kolorystyka elewacji: wg historycznej kolorystyki elewacji z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;

b) stolarka okienna: biała;

c) stolarka drzwiowa i bram wjazdowych do garaży: ciemny brąz;

d) kolorystyka elewacji budynków zlokalizowanych w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych: ciemny brąz;

e) kolorystyka przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 6 : ciemny brąz;

11) rodzaj i układ materiału elewacyjnego przybudówek, o których mowa w ust. 17 pkt 6 : okładzina drewniana z desek w układzie pionowym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) poprzez ulice Miedzianą i Wincentego Pola o ustalonych wlotach - jak na rysunku planu oraz poprzez tereny 004-U33, 002-M/U31 i 001-M/U31;

2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, 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 kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;

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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy.

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2 ÷ 6 oraz w ust. 7 oraz w ust. 16 pkt 1;

b) nawierzchnia brukowa ulic Miedzianej, Kolejarzy, Władysława Syrokomli, Wincentego Pola, Wiktora Gomulickiego, Ceglanej do zachowania;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu:

a) budynki mieszkalne, położone przy ulicach: Ceglanej nr 1, 14, 15, ul. Wiktora Gomulickiego nr 2, 3, 13, Wincentego Pola nr 2, 3, 15, 16, Władysława Syrokomli nr 2, 4, 19, 20, Kolejarzy nr 2, 3, 18, 19, Miedzianej nr 3, 4, 19, 20 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu, dopuszcza się rozbudowę budynków od strony elewacji szczytowej (w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dla przybudówek) o przybudówki lub okapy (daszki) naddrzwiowe – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - cegły, tynku (budynki mieszkalne, położone przy ul. Wincentego Pola nr 2, 3) oraz zachowanie istniejących historycznych detali architektonicznych;

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10 lit. b;

b) budynek mieszkalny, położony przy al. Grunwaldzkiej nr 165 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu - dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych- na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku - z zachowaniem zasad kompozycji elewacji i utrzymaniem wartości kulturowych obiektu;
- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - cegły oraz zachowanie istniejących historycznych detali architektonicznych;
- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10 lit. b;
- inne: zachowanie detali ślusarskich wystroju elewacji;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy istniejących dróg wewnętrznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i modernizacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych oraz estetycznych zabudowy;
 - c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu – jak na rysunku planu - położona w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako osiedle domków robotniczych Fundacji dr. Abegga – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Grunwaldzkiej;
- 3) teren w zlewni Potoku Strzyża i kolektora Kołobrzeska - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45.
- 4) zakaz lokalizacji mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych;
- 5) w przypadku realizacji na działce przybudówki i zabudowy w obszarze wydzielonym przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków niemieszkalnych należy zachować między nimi przejście piesze o szerokości min. 0,9 m;
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o wartościach kulturowych o przybudówki jedno lub dwukondygnacyjne w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dla przybudówek ,
- 7) zakaz rozbudowy budynku o wartościach kulturowych położonego przy al. Grunwaldzkiej nr 165 z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit b.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) zalecany podział na działki budowlane jak na rysunku planu; zalecany podział nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 5) istniejący kanał deszczowy o średnicy 0,6 m – zaleca się umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 6) istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 7) historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu;
- 8) zaleca się kształtowanie formy przybudówek - jak w załączniku nr 4 do uchwały;
- 9) zaleca się układ okien przybudówek - jak w załączniku nr 4 do uchwały z dopuszczeniem rezygnacji z części lub wszystkich okien przybudówki. W przypadku rezygnacji tylko z części okien danej elewacji pozostałe okna zaleca się rozmieszczać symetrycznie względem środkowej osi danej elewacji przybudówki;
- 10) zaleca się główne drzwi wejściowe: zlokalizowane od strony frontowej przybudówki, jedno lub dwuskrzydłowe w kolorze ciemnego brązu z częściowym przeszkleniem, a w miarę potrzeby dodatkowe wejście do przybudówki: zlokalizowane od strony ogrodowej na tych samych warunkach;
- 11) zaleca się kolor cokołu przybudówki i schodów wejściowych do przybudówki- szary,
- 12) zaleca się dostosowanie istniejących przybudówek do formy - jak w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **004-U33** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0850.

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,12 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 - teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) parkingi i garaże ogólnodostępne dla samochodów osobowych nie związane z obiektami lokalizowanymi w terenie;
- 3) hurtownie;
- 4) warsztaty i myjnie samochodowe;
- 5) salony samochodowe (z serwisem).
- 6) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust. 9 pkt. 2.
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 12 i 17;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz nośników reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla ogrodzeń od strony ulicy Czarnej i al. Grunwaldzkiej:
 - a) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o przęsłach z prętów metalowych lub sztachet drewnianych w układzie pionowym o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) dla sąsiadujących ze sobą ogrodzeń należy zachować jednolitą wysokość, kolor i rodzaj materiału konstrukcyjnego;
- 6) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy osiedla, o którym mowa w ust. 16 pkt. 1.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 3,0 m od pñ. - zach. granicy działki nr 41/2 obr. 32 (ul. Czarna) oraz po obrysie fragmentu ścian zewnętrznych budynku położonego przy ul. Czarna 11 - jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 3,0 m od pñd. - wsch. granicy działki nr 41/2 obr. 32 (ul. Czarna) - jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna; nie ustala się, maksymalna 45%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 5) wysokość zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 32,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a i ust. 10 pkt.3;
- 6) inne gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 12,0 m z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;
- b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;
- 7) formy zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza;
- 8) kształt dachu: stromy z zastrzeżeniem ust. 10 pkt.3;
- 9) pokrycie dachu: dachówka w kolorze ceglastym;
- 10) kolorystyka stolarki okiennej - biała;
- 11) kolorystyka elewacji: wg historycznej kolorystyki - konieczność wykonania badań stratygraficznych warstw malarskich w celu odtworzenia historycznej kolorystyki elewacji.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od al. Grunwaldzkiej (poza granicami planu) poprzez ulicę Czarłą o ustalonym wlocie - jak na rysunku planu oraz poprzez tereny 003-U33, 001-M/U31 i 002-M/U31;
- 2) parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, 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 kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 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 z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowo;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2 ÷ 6 oraz w ust. 7 i w ust. 16 pkt 1;
 - b) nawierzchnia brukowa ulicy Czarnej do zachowania;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 2 – ochronie podlegają:
 - bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;
 - detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku oraz zachowanie historycznej formy detali architektonicznych (opaski okienne, elementy konstrukcji dachu, werandy);
 - stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

b) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 11 – ochronie podlegają:

- bryła budynku: zachowanie historycznej bryły budynku i rodzaju pokrycia dachu – dachówki, dopuszcza się montaż okien połaciowych – na podstawie projektu wszystkich elewacji budynku z zachowaniem zasad kompozycji elewacji oraz dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – według projektu wszystkich elewacji budynku;

- detal architektoniczny i materiał elewacyjny: zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku oraz elementów ceglanych (pasy na wysokości parteru i piętra);

- stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej zgodnie z ust. 7 pkt 10;

c) budynek mieszkalny, położony przy ul. Czarnej nr 11A – ochronie podlegają: historyczna bryła budynku oraz historyczna forma detalu architektonicznego.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy istniejącej drogi wewnętrznej:

1) mała architektura: dopuszcza się

2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 6;

5) zieleni: dopuszcza się.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

a) remonty i modernizacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych;

b) modernizacja istniejącej lub realizacja nowej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;

b) poprawa parametrów użytkowych oraz estetycznych zabudowy;

c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;

d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i infrastruktury ujęte zostały w ust. 7 i 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako osiedle domków robotniczych Fundacji dr. Abegga – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;
- 2) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od alei Grunwaldzkiej;
- 3) teren w zlewni kolektora Kołobrzeska - maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;
- 4) zakaz rozbudowy budynków o wartościach kulturowych z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit a-b.

18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) istniejący ciepłociąg 2x600 mm – zaleca się umożliwienie dostępu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3,0 m;
- 5) historyczne podziały na działki – jak na rysunku planu;

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **005-KD83** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0850.

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,0052 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD83 - teren ulicy głównej – fragment alei Grunwaldzkiej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,5 m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: zgodnie z ust. 13;
- 3) dostępność do terenów przyległych: zgodnie z ust. 13;
- 4) wyposażenie minimalne: zgodnie z ust. 13;

5. Powiązania z układem zewnętrznym: zgodnie z ust. 13.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: stosuje się zasady ogólne.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 12 pkt. 1.
- 5) zieleni: dopuszcza się.

11. **Stawka procentowa:** 30%.

12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako osiedle domków robotniczych Fundacji dr. Abegga – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejąca infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren stanowi integralną część pasa drogowego alei Grunwaldzkiej o przekroju dwie jezdnie po trzy pasy ruchu wraz z chodnikami oraz trasą rowerową o ograniczonej dostępności drogowej do terenów przyległych. Aleja Grunwaldzka powiązana jest z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowanie z aleją Żołnierzy Wyklętych oraz poprzez projektowane skrzyżowanie z tzw. Nową Abrahama.

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 13.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny - Kolonia Abegga w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
4. zalecane formy kształtowania przybudówek (załącznik nr 4).

§ 14.

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu: **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz – Strzyża I** uchwalony Uchwałą nr LI/1516/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 55 , poz. 1317 z dnia 20 sierpnia 2002 roku).

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

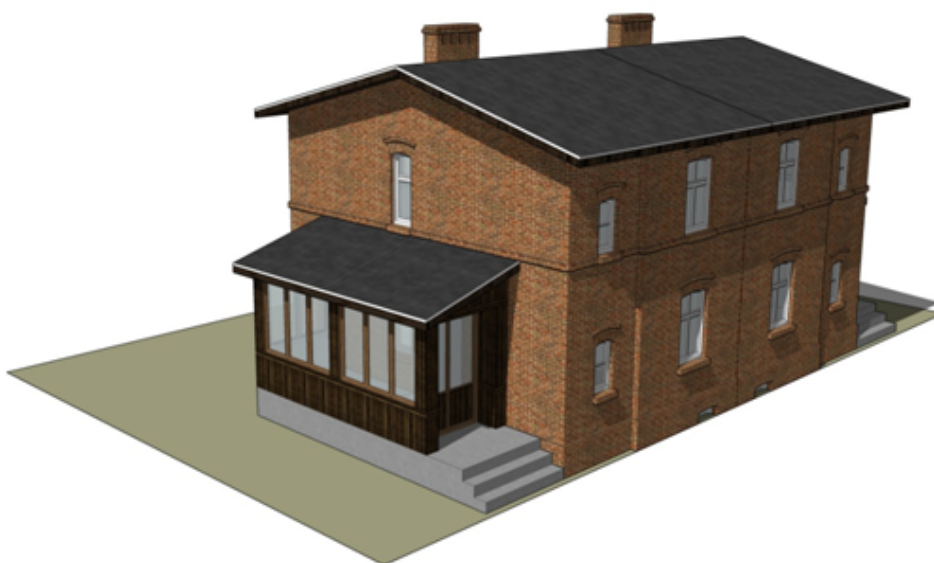
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2015 r.

Zalecane formy kształtowania przybudówek

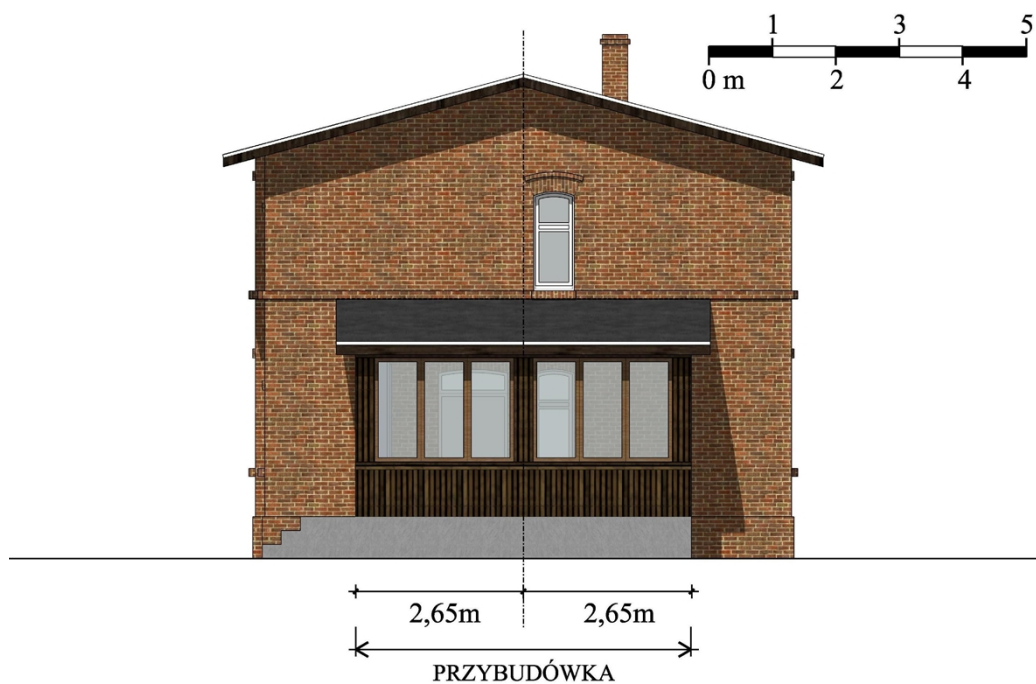
I. FORMA PRZYBUDÓWKI JEDNOKONDYGNACYJNEJ O DACHU JEDNOSPADOWYM



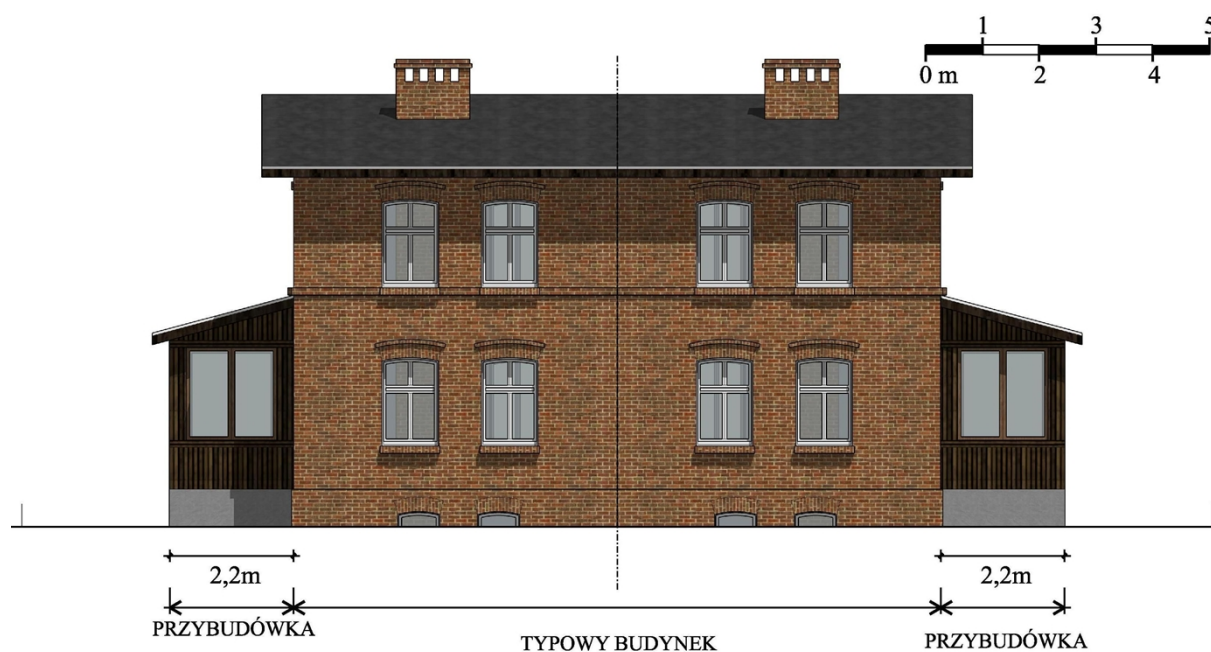
WIZUALIZACJA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKĄ



ELEWACJA FRONTOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKAMI

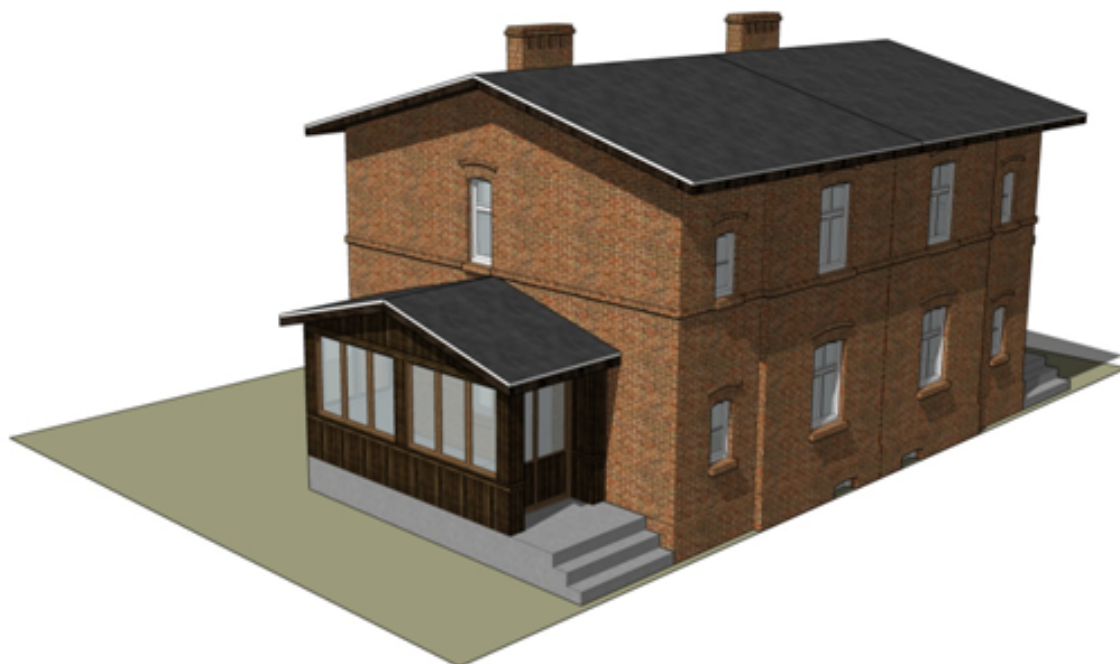


ELEWACJA SZCZYTOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKĄ

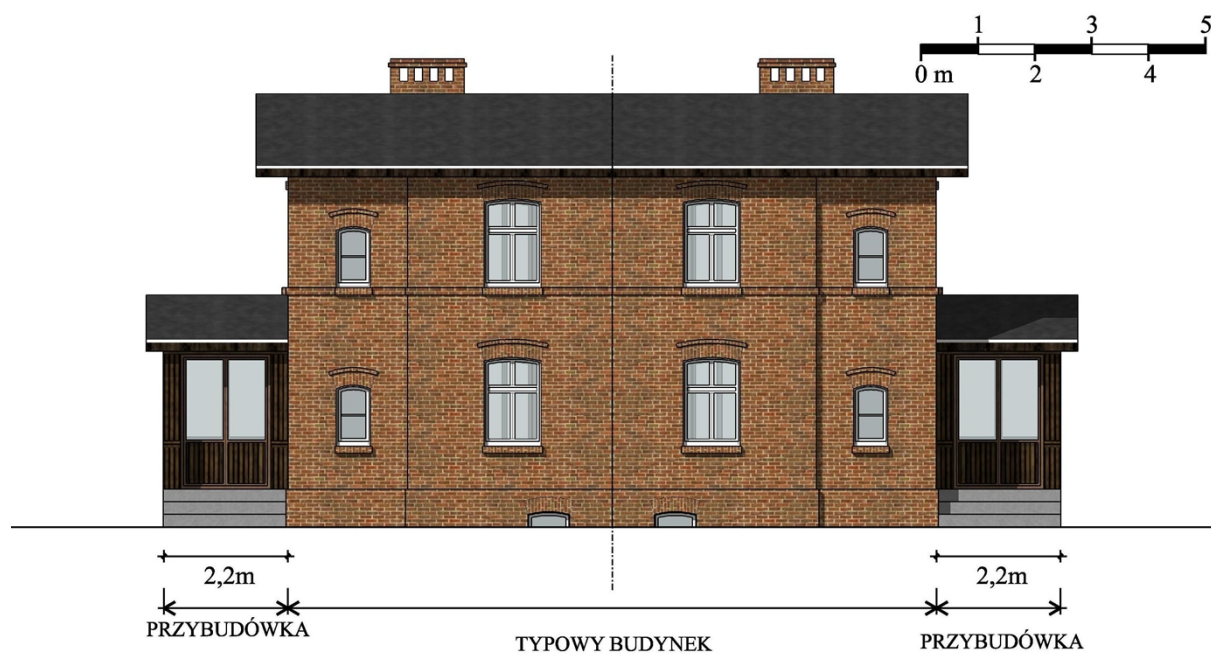


ELEWACJA OGRODOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKAMI

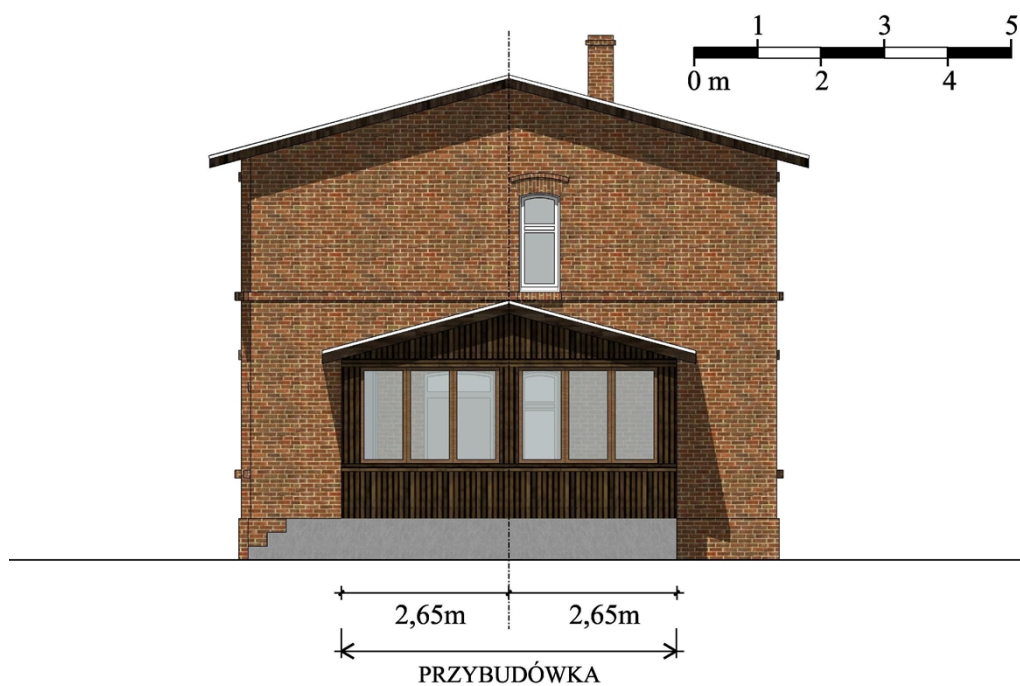
II. FORMA PRZYBUDÓWKI JEDNOKONDYGNACYJNEJ O DACHU DWUSPADOWYM



WIZUALIZACJA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKĄ



ELEWACJA FRONTOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKAMI

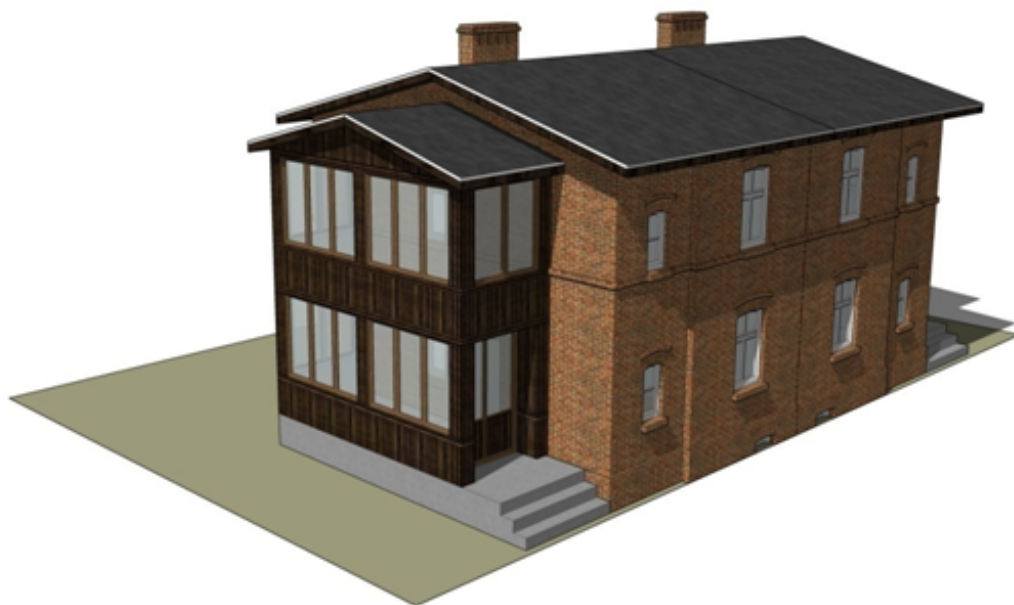


ELEWACJA SZCZYTOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKĄ



ELEWACJA OGRODOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKAMI

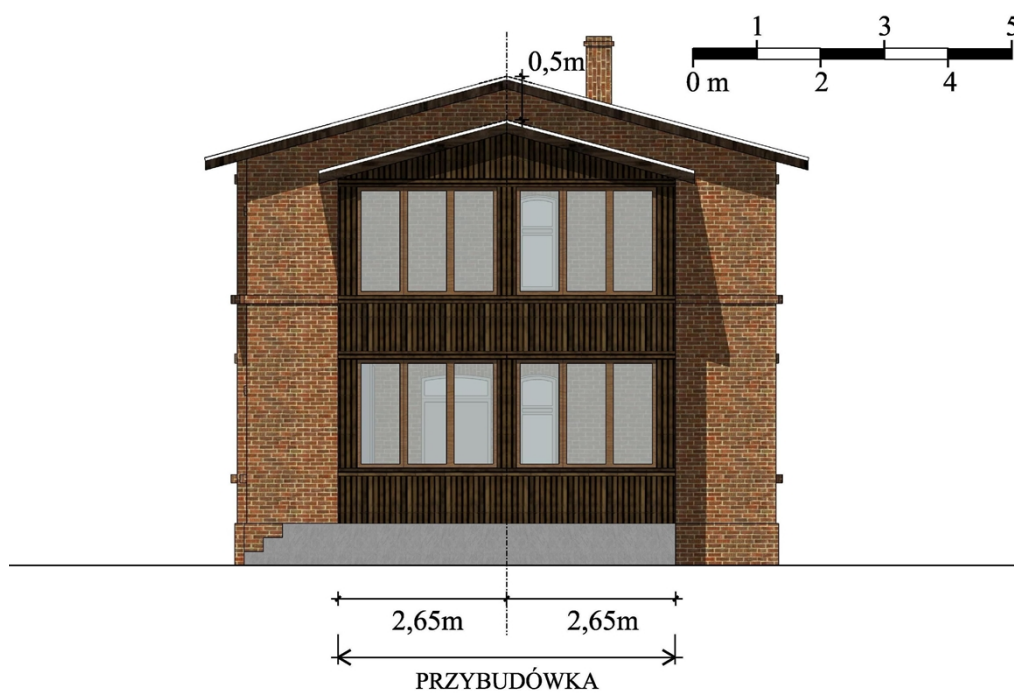
III. FORMA PRZYBUDÓWKI DWUKONDYGNACYJNEJ O DACHU DWUSPADOWYM



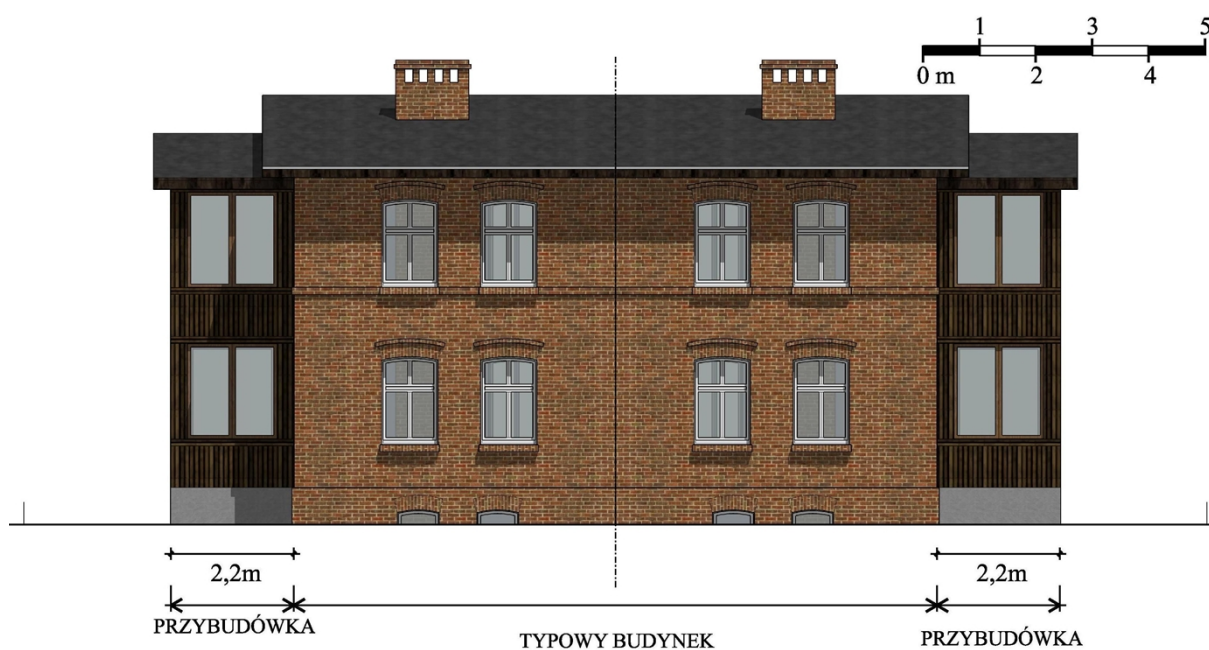
WIZUALIZACJA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKĄ



ELEWACJA FRONTOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYBUDÓWKAMI



ELEWACJA SZCZYTOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYPUDÓWKĄ



ELEWACJA OGRODOWA TYPOWEGO BUDYNKU Z PRZYPUDÓWKAMI

Uzasadnienie

Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny - Kolonia Abegga w mieście Gdańsku.

Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LV/1233/14 z dnia 26.06.2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny - Kolonia Abegga w mieście Gdańsku.

Położenie

Obszar planu, o powierzchni 2,9 ha, położony jest we Wrzeszczu i obejmuje wpisany do rejestru zabytków zabudowany teren dawnej Kolonii Abegga. Od południa ograniczony jest odcinkiem alei Grunwaldzkiej, od północy terenem kolejowym. Od zachodu obszar planu graniczy z salonem samochodowym, a od wschodu granicę planu stanowi zespół biurowo – handlowy tzw. „Office Island”.

Cele sporządzenia planu:

- ustalenie regulacji umożliwiających adaptację i przekształcenia istniejącego osiedla mieszkaniowego dawnej Kolonii Abegga w celu dostosowania istniejących obiektów mieszkalnych do obecnie obowiązujących wymogów technicznych z jednoczesnym zachowaniem ich wartości historycznej,
- zabezpieczenie potrzeb mieszkańców w zakresie terenów rekreacyjnych (ustalenie lokalizacji publicznego placu zabaw z zielenią towarzyszącą).
- określenie zasad ochrony istniejącej historycznej zabudowy,
- ustalenie przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- dostosowanie ustaleń planu do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Spodziewane efekty realizacji planu

W projekcie planu ustalono dla tego obszaru rozwiązania, które pozwolą na poprawę wizerunku osiedla, parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy (wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy), ładu przestrzennego z uwzględnieniem jego wartości kulturowych oraz stanowić będą zachętę dla przyszłych inwestorów do zainwestowania i zamieszkania w tym atrakcyjnym pod względem lokalizacji rejonie miasta. Ponadto poprawią funkcjonowanie osiedla, zracjonalizują wykorzystanie cennych gruntów (gminnych i prywatnych) bez szkody dla walorów terenu i historycznego układu urbanistycznego.

Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Strzyża I w mieście Gdańsku uchwalony uchwałą RMG nr LI/1516/2002 z dnia 11.07.2002 r. (plan nr 0805). Obowiązujący Plan w granicach przystąpienia ustala teren zabudowy usługowej w ramach, którego istniejąca funkcja mieszkaniowa uznana została za zgodna z planem. Ustalenia planu ograniczają rozbudowę oraz uniemożliwiają zabudowę wieloletnich działek inwestycyjnych nową zabudową mieszkaniową stanowiącą odtworzenie historycznego zagospodarowania.

Struktura własności gruntów

W przeważającej części obszar planu stanowi własność gminną. Znaczna część nieruchomości została wykupiona od gminy przez osoby prywatne. Dodatkowo na wniosek najemców mieszkań gminnych prowadzonych jest obecnie kilka postępowań w sprawie ich sprzedaży.

Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar planu zabudowany jest w większości bliźniaczymi budynkami mieszkalnymi (o wartościach kulturowych) dwukondygnacyjnymi z piwnicą. Zdecydowana większość tych budynków wykonana została z cegły ceramicznej w kolorze czerwonym lub piaskowym z detalami z czerwonej cegły (gzyms, cokół, nadproże). Dachy tych budynków są dwuspadowe o niewielkim pochyleniu i pokryte papą asfaltową w kolorze czarnym. Zupełnie inna zabudowa tworzy pierzeję ul. Czarnej – wolnostojące budynki mieszkalne z tynkowanymi elewacjami i bogatszym detalem architektonicznym. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są strome dachy pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Na terenie opracowania, w jego centralnej części znajdują się budynki usługowe z dachami płaskimi, powstałe w późniejszym okresie i nie przystające charakterem do pozostałej zabytkowej części Kolonii. Jest to hurtownia, warsztat samochodowy i warsztat o nieznanym profilu działalności. Na opisywanym terenie znajduje się jeden teren inwestycyjny (wolny od zabudowy) własności gminy – stanowi go zespół dwóch działek budowlanych na których dawniej stał jeden z bliźniaczych ceglanych budynków mieszkalnych. Cała zabudowa Kolonii obsługiwana jest przez siedem brukowanych uliczek, z czego tylko trzy posiadają połączenie z al. Grunwaldzką.

Uzasadnienie głównych ustaleń projektu planu

- wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy dla przybudówek w celu umożliwienia rozbudowy istniejących niewielkich historycznych budynków mieszkalnych, co poprawi warunki użytkowe mieszkań,
- ustalenie zasad dotyczących kształtowania ww. przybudówek m.in.: kolor, materiał elewacyjny, układ elementów wykończeniowych, układ okien, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego poprawi estetykę pierzei ulic publicznych jak i wyeksponuje walory architektoniczne historycznej zabudowy,
- wprowadzenie lokalizacji nowych budynków gospodarczych, garażowych i pawilonów usługowych w jednym powtarzalnym miejscu (na granicy czterech sąsiadujących ze sobą nieruchomości) pozwoli utrzymać ład urbanistyczny jak również poprawi warunki użytkowe przydomowych ogródków. Dodatkowe ustalenie kolorystyki tych obiektów, materiału elewacyjnego, układu elementów wykończeniowych, kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachowego i ograniczenie parametrów zabudowy pozytywnie wpłynie na estetykę osiedla,
- ustalenie dokładnych zasad dotyczących grodzenia nieruchomości od strony przestrzeni publicznych (jednakowa wysokość, układ i rodzaj elementów konstrukcyjnych, kolorystyka sąsiadujących ze sobą ogrodzeń) dodatkowo wpłynie na estetykę pierzei ulicy.
- ustalenie na terenie gminnym publicznego placu zabaw z zielenią towarzyszącą i niezbędnym wyposażeniem (urządzenia do gier i zabaw, zieleni, ławki, latarnie parkowe) poprawi warunki bytowe mieszkańców i wpłynie pozytywnie na integrację zamieszkujących osiedle rodzin,
- umożliwienie w planie odtworzenia na pojedynczych działkach historycznej zabudowy wypełni pierzeję istniejących ulic i pozwoli odtworzyć historyczny wygląd osiedla. Doprowadzi to również do usunięcia z części działek niehistorycznej substandardowej zabudowy wpływającej negatywnie na estetykę osiedla,

Obsługa komunikacyjna i inżynierska

Komunikacja:

Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego granicami planu z podstawowym układem drogowym miasta zapewnia al. Grunwaldzka. Dojazd do poszczególnych posesji realizowany jest obecnie poprzez ulice: Czarną, Ceglana, Gomulickiego, Pola, Syrokomli, Kolejarzy, Miedzianą.

W projekcie planu ustalono dostępność drogową poprzez al. Grunwaldzką wyłącznie od ww. ulic. Plan zabrania obsługi drogowej spoza ptn. - zach, ptn. – wsch. i pld. zach. granicy planu.

Inżynieria:

Teren posiada dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej. W alei Grunwaldzkiej (poza granicami planu), istnieją główne magistrale wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i elektroenergetyczne.

W granicach planu przebiega sieć ciepłownicza o średnicy 2 *600mm i konieczne jest zachowanie do niej dostępu eksploatacyjnego.

Teren położony jest na granicy zlewni kolektora Kołobrzeska i potoku Strzyża. Celem ograniczenia zagrożenia powodziowego obowiązują tu ograniczenia współczynnika spływu – jak w stanie istniejącym.

Poprzez ulicę Gomulickiego przechodzi kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy 0,6m. Prowadzi on wody opadowe od al. Grunwaldzkiej do zbiornika retencyjnego „Hynka” zlokalizowanego na północ od torów kolejowych.

Wzdłuż al. Grunwaldzkiej zlokalizowana jest główna magistrala gazowa o średnicy 300mm, która przebiega częściowo po pld. – wsch. fragmencie obszaru planu.

Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania realizują główne jego cele, czego efektem było ustalenie szeregu rozwiązań określających przyszłe zagospodarowanie z poszanowaniem wartości kulturowych i materialnych tego terenu. Ustalenia projektu planu uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie określonych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, zwłaszcza w zakresie ograniczeń wynikających z mało korzystnych warunków klimatu akustycznego. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu powodować będzie następujące, pozytywne skutki:

- wzmocnienie walorów krajobrazowych;
- ochronę najważniejszych elementów kultury i dóbr materialnych;
- poprawę warunków życia mieszkańców;

Prognoza wykazała również możliwe mało korzystne dla środowiska przyrodniczego skutki realizacji niektórych elementów ustaleń planu. Do nich należeć będą między innymi:

- zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- miejscowa likwidacja szaty roślinnej;
- tymczasowe nasilenia uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych.

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu

W związku z uchwaleniem projektu planu nie wystąpią rekompensaty wynikające z art. 36 ust. 1 i 2.

Uchwalenie planu obniży wartość działki własności Skarbu Państwa o powierzchni 52 m², która w obowiązującym mpzp Wrzeszcz – Strzyża I w mieście Gdańsku przeznaczona była na zabudowę usługową a analizowany projekt planu ustala strefę komunikacyjną – teren ulicy głównej – fragment alei Grunwaldzkiej (005-KD83). Zgodnie z ustaloną kategorią alei Grunwaldzkiej (droga wojewódzka) ww. działka powinna stanowić własność samorządu województwa.

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustalono 30%-ową stawkę opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4). Ustalenie 30% stawki we wszystkich terenach nie jest jednoznaczne z możliwością pobrania opłaty planistycznej wszędzie tam, gdzie została ona ustalona, ponieważ w terenach, dla których nie będzie wzrostu wartości – opłata ta będzie zerowa.

Wzrost wartości nieruchomości prognozuje się w szczególności dla prywatnych nieruchomości osób fizycznych lub w ich użytkowaniu wieczystym o powierzchni ok. 0,95 ha przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową (001-M/U31, 002-M/U31). Rozszerzenia obowiązującej strefy usługowej o funkcję mieszkaniową oraz zwiększenia parametrów urbanistycznych zabudowy ustalonych w obowiązującym mpzp Strzyża I w mieście Gdańsku oznacza nowe możliwości inwestycyjne.

Przedmiot sprzedaży lub inwestycji gminnych dotyczy głównie działek o łącznej powierzchni 874 m², które położone są w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej 001-M/U31 obszar „C”.

Gmina poniesie koszty zagospodarowania terenu rekreacyjnego - publicznego placu zabaw z zielenią towarzyszącą o powierzchni 748 m² wyznaczonego w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej 001-M/U31 obszar „a”.

Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

SUIKZP uwzględnia predyspozycje funkcjonalne i dobrą obsługę komunikacyjną (w tym transport zbiorowy - linia autobusowa, tramwajowa, kolejowa) terenu i na obszarze planu przewiduje rozwój funkcji usługowych, jako głównego zainwestowania terenu, co w projekcie planu jest realizowane.

Pozostałe elementy ustaleń Studium są w planie odwzorowane i skonkretyzowane (np. granice obszarów przekształceń i rehabilitacji, przebieg wielkośrednicowego przewodu ciepłowniczego).

Projekt planu nie narusza zatem ustaleń SUIKZP miasta Gdańska.

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu uzyskał wszystkie przewidziane w przepisach uzgodnienia i opinie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska w dniach od 01 lipca 2015 r. do 30 lipca 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do w/w projektu odbyła się w dniu 28 lipca 2015r. Po wyłożeniu, w ustawowym terminie, do projektu planu nie wniesiono uwag.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późniejszymi zmianami), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może zostać uchwalony.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

KIEROWNIK ZESPOŁU
mgr inż. arch. Irena Grzywacz

GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. arch. Tomasz Lewandowski

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. Artur Budziak
mgr inż. Piotr Bąkiewicz
mgr Jolanta Florczyk
mgr inż. Marta Leś - Szczechowska
mgr Małgorzata Antoń
Grzegorz Karbowski

DYREKTOR BIURA