

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0851) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 3,6 ha, położony w dzielnicy Wrzeszcz Górny. Teren od południa sąsiaduje z lasami otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, od północy graniczy z ulicą Partyzantów, od wschodu z historyczną zabudową mieszkaniową i III Liceum Ogólnokształcącym, natomiast od zachodu z istniejącą zabudową mieszkaniową i terenami usługowymi.

§ 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 właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub 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) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym

w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i łańcuchowa, grupowa (dywanowa, tarasowa), pierzejowa, pierzejowa ciągła, zwarta zabudowa śródmiejska. W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

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) **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;

9) **miejsce postojowe dla rowerów** - 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;

10) **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;

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

12) **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;

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

14) **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;
- 15) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej;
- 16) **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;
- 17) **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 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;
- 18) **szyld** - informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 19) **słup 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;
- 20) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 21) **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) **M22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna** - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 zabudowa mieszkaniowa** - wszystkie formy.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) 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: **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: **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa**. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Komunikacja:

1) **KD80 ulice dojazdowe;**

2) **KD81 ulice lokalne;**

3) **KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

6. Na terenach transportu drogowego: KD 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 lub 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:

Lp.	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 B obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego	strefa C obszary zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego	obszar całego miasta

			parkowania	parkowania	
1	2	3	4	5	6
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1 ±10% z zastrzeżeniem ust. 4	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 1,2	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	maks. 0,9	min. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	maks.0,3	min. 0,4	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	maks.0,9	min. 0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	maks.1	min. 0,6	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maks. 1	min. 1	min. 0,1
8a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	maks.1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łóżek	maks.0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000m ² pow. sprzedaży	maks. 32	min. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	maks. 20	min. 15	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 5	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 3	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100m ² pow. użytkowej	maks. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 5 z zastrzeżeniem ust. 6	min.1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m ²	100m ² pow. użytkowej	maks. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 6	min.1

	pow. użytkowej				
15.	Kościół, kaplice	1000m ² pow. użytkowej	maks. 12	min. 12	min. 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 3	min. 2
17.	Kina	100 miejsc siedzących	maks. 5	min. 5	min. 4
18.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000m ² pow. wystawienniczej	maks.20	min. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	min. 10
19.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,0	min. 1,0	min. 6
20.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	maks. 3	min. 3	min. 3
21.	Szpital, kliniki	1 łóżko	maks. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 1 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
22.	Rzemiosło usługowe	100m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 2	min. 1

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:

Lp.	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:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
 - 3) nośników reklam na wszystkich elewacjach budynków;
 - 4) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych.
2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam: ustala się minimalną odległość równą 30 m, między wolnostojącymi nośnikami reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² i słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.
 3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach: dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m².
 4. 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 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku;
 - 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;
 - 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m².

§ 7.

Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - 1) budynków wpisanych do rejestru zabytków;
 - 2) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych;
 - 3) wolnostojących budynków usługowych;
 - 4) budynków użyteczności publicznej;
 - 5) budynków technicznych, budowli i obiektów inżynierskich;
 - 6) sztuki na elewacjach [np. murale, sgraffito, malatura, itp.];
 - 7) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
 - 8) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
 - 9) ogrodzeń placów budowy.
2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
 - 1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie);
 - 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5;

- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6 lub historyczne formy stolarki;
 - 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze;
 - 6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne;
 - 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

§ 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na osiem terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 008.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenu.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

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

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe (z serwisem);
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
- 2) ciąg pieszy łączący ciągi pieszo-jezdne (006-KX i 007-KX), przebiegający wzdłuż zachodniej granicy terenu 001-M/U31 - jak na rysunku planu;
- 3) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt. 3;
- 6) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7;

- 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna wzdłuż pasa drogowego ulicy Podleśnej (004-KD81) jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej : 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0; maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna: 19 m z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt. 6 lit. a, b,
 - c) maksymalna wysokość dla garaży oraz budynków gospodarczych - 4m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 47 m n.p.m.,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 50 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: w typie zabudowy istniejącej;
- 8) kształt dachu: stromy; dla wiatrołapów, ganków, werand, garaży oraz budynków gospodarczych – dowolny;
- 9) inne:
 - a) pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub betonową z dopuszczeniem blachodachówki w naturalnym kolorze materiału ceramicznego z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 lit.pkt 3 lit. b, tiret trzecie,
 - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Podleśnej (004-KD81), z ciągu pieszo-jezdnego 006-KX oraz z ciągu pieszo-jezdnego 007-KX;
- 2) parkingi:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - zabudowa usługowa: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały dla strefy B,
 - b) dla rowerów:
 - 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 3, 4, 5;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Podleśnej 3 - oznaczony na rysunku planu. Ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku:
 - zachowanie historycznej bryły budynku,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych – z zachowaniem zasad kompozycji elewacji i utrzymaniem wartości kulturowych obiektu,
 - b) detale architektoniczne i materiały elewacyjne:
 - zachowanie historycznej formy detalu architektonicznego,
 - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym (lub zbliżonym) kolorze materiału ceramicznego,
 - c) stolarka okienna i drzwiowa:
 - zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Partyzantów zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych;
- 3) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynku o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;

- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 7, 9.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna, o której mowa w ust. 7 pkt 1, nie dotyczy garaży;
 - 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
 - 1) istniejący ciepłociąg napowietrzny o średnicy 2x150 mm;
 - 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 3) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002 -M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. **Numer terenu:** 002.
2. **Powierzchnia terenu:** 2,11 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkańowe.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**
 - 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust. 7.
 - 2) usługi zlokalizowane w budynku przy ul. Podleśnej 27.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
 - 2) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
 - 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
 - 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 10 pkt.1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt. 3;
 - 5) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z §7;
 - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 7) ciąg pieszy przebiegający wzdłuż południowej granicy terenu, łączący istniejący ciąg pieszo-jezdny (poza granicami planu) z ul. Zabytkową - jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna wzdłuż pasa drogowego ulicy Podleśnej (004-KD81, 005-KD80 oraz 007-KX) jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0; maksymalna 1,1;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 16 m z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt.6 lit.a,
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „b”, „c”, „d”, „e”: 19 m z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt.6 lit.b, c, d, e,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „f”: 16 m z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt.6 lit. f,
 - c) maksymalna wysokość dla garaży oraz budynków gospodarczych - 4m;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 50 m n.p.m.,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 53 m n.p.m.,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 56 m n.p.m.,
 - d) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 62 m n.p.m.,
 - e) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „e” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 65 m n.p.m.,
 - f) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „f” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 68 m n.p.m.,
 - g) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: w typie zabudowy istniejącej;
- 8) kształt dachu: stromy, dla wiatrolapów, ganków, werand, garaży oraz budynków gospodarczych – dowolny;
- 9) inne:
 - a) pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub betonową z dopuszczeniem blachodachówki w naturalnym kolorze materiału ceramicznego z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 pkt 3 lit. b, tiret dziewiąte,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) dla obszarów wyznaczonych linią podziału wewnętrznego oznaczonych literami „a” i „b”: od ulicy Podleśnej (teren 004-KD81 i 005-KD80), z ciągu pieszo-jezdnego 007-KX oraz od ulicy Gotyckiej (poza granicami planu),

b) dla reszty obszaru: od ulicy Podleśnej (teren 005-KD80 i poza granicami planu);

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy C,

b) dla rowerów: 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 i 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

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: część terenu – jak na rysunku planu - objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych, położone przy ul. Podleśnej 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 - oznaczone na rysunku planu. Ochronie podlegają:

a) bryła budynku:

- zachowanie historycznej bryły budynku,

- dopuszcza się montaż okien połaciowych – z zachowaniem zasad kompozycji elewacji i utrzymaniem wartości kulturowych obiektu,

- dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – z zachowaniem zasad kompozycji elewacji i utrzymaniem wartości kulturowych obiektu,

b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- zachowanie historycznej formy detalu architektonicznego - dotyczy budynków położonych przy ul. Podleśnej 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 27,

- zachowanie autentycznego historycznego detalu architektonicznego - dotyczy budynków położonych przy ul. Podleśnej 5, 13, 23, 25,

- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – tynku - dotyczy budynków położonych przy ul. Podleśnej 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 27,

- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – pokrycia z płytek łupkowych na szczytach dwóch elewacji oraz tynku na pozostałych elewacjach - dotyczy budynku położonego przy ul. Podleśnej 5,

- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – cegły na cokole, pokrycia z płytek łupkowych na elewacji frontowej oraz tynku na pozostałych elewacjach - dotyczy budynku położonego przy ul. Podleśnej 23;
- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego – cegły na cokole, tynku na pozostałych częściach elewacji - dotyczy budynku położonego przy ul. Podleśnej 25,
- zachowanie istniejących historycznych balustrad - dotyczy budynków położonych przy ul. Podleśnej 5, 23, 25,
- zachowanie istniejących historycznych podziałów szachulcowych na elewacji - dotyczy budynków położonych przy ul. Podleśnej 5, 13, 23;
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym (lub zbliżonym) kolorze materiału ceramicznego;

c) stolarka okienna i drzwiowa: zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie drzewostanu;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stateczność stoku.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: część terenu – jak na rysunku planu - objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynków o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 7, 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie, jak na rysunku planu, znajdują się tereny zagrożone ruchami masowymi wykazane w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami mas ziemi pod numerem 3904 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) linia zabudowy maksymalna nieprzekraczalna, o której mowa w ust. 7 pkt 1, nie dotyczy garaży;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,40;
- 3) zakaz zagospodarowania wód opadowych w sposób mogący naruszyć stateczność skarp.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003 -M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. Numer terenu: 003.

2. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej - domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10 i 11;
- 2) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji nośników reklam;
- 4) regulacje w zakresie estetyki zgodnie z § 7;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 10 pkt.1 oraz na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt. 3;
- 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązująca wzdłuż pasa drogowego ulicy Podleśnej (005-KD80) jak na rysunku planu z zastrzeżeniem ust.17 pkt 1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 45%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0; maksymalna: 1,1;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) minimalna: nie ustala się,
 - b) maksymalna :
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 16 m z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt.6 lit.a,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 19 m z zastrzeżeniem lit. c oraz pkt.6 lit.b,
 - c) maksymalna wysokość garaży oraz budynków gospodarczych - 4m;
- 6) inne gabaryty obiektów:

a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 53 m n.p.m.

b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 56 m n.p.m.

c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;

7) formy zabudowy: w typie zabudowy istniejącej;

8) kształt dachu: stromy, dla wiatrołapów, ganków, werand, garaży oraz budynków gospodarczych – dowolny;

9) inne:

a) pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub betonową z dopuszczeniem blachodachówki w naturalnym kolorze materiału ceramicznego z zastrzeżeniem lit. b oraz ust.10 pkt 3 lit. b, tiret trzecie,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Podleśnej (005-KD80);

2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:

a) dla samochodów osobowych: zgodnie z § 5 uchwały dla strefy C,

b) dla rowerów: 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 niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 5;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: budynki o wartościach kulturowych, położone przy ul. Podleśnej 14, 18/20, 24, 26, 28 – oznaczone na rysunku planu – ochronie podlegają:

a) bryła budynku:

- zachowanie historycznej bryły budynku,

- dopuszcza się montaż okien połaciowych – z zachowaniem zasad kompozycji elewacji i utrzymaniem wartości kulturowych obiektu,
- dopuszcza się montaż okapów (daszków) naddrzwiowych – z zachowaniem zasad kompozycji elewacji i utrzymaniem wartości kulturowych obiektu,

b) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- zachowanie historycznej formy detalu architektonicznego,
- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub betonową w naturalnym (lub zbliżonym) kolorze materiału ceramicznego,

c) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie drzewostanu;
- 2) wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynków o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - c) wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 7, 9.

15. Stawka procentowa: 30%.

16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) linia zabudowy obowiązująca, o której mowa w ust. 7 pkt 1, nie dotyczy garaży;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004 -KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 0,19 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD81 teren ulicy lokalnej – odcinek ul. Podleśnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 17 m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Partyzantów (poza granicami planu).

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu – jak na rysunku planu – objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy;
- 4) zachowanie historycznych kamiennych krawężników.

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: teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
 - a) renowacja i modernizacja ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa funkcjonalności ulicy,
 - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych wraz z zielenią,
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6 i 10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam,

- c) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach za wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3.
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: dopuszcza się.
- 11. **Stawka procentowa:** 30%.
- 12. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
- 14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005 -KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

- 1. **Numer terenu:** 005.
- 2. **Powierzchnia terenu:** 0,46 ha.
- 3. **Klasa i nazwa ulicy:** KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ul. Podleśnej.
- 4. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m do 43 m jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie minimalne: chodnik, trasa rowerowa.
- 5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Partyzantów (poza granicami planu).
- 6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej :**
 - 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy;
 - 4) zachowanie historycznych kamiennych krawężników.
- 7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** kształtowanie bogatej zieleni przyulicznej.
- 8. **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) renowacja i modernizacja ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa funkcjonalności ulicy,
- b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
- c) uporządkowanie przestrzeni publicznych wraz z zielenią,
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6 i 10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
- b) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach za wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
- b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

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

§ 14.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006 -KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,03 ha.

3. Przeznaczenie terenu: : KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

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

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dopuszcza się wolnostojące nośniki reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² oraz słupy ogłoszeniowo - reklamowe,

- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach za wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3;
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Podleśnej (004-KD81);
 - 2) parkingi: wyklucza się
 - 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.
10. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2, 3, 4;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zieleni: kształtowanie dowolne.
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:** nie ustala się.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. **Numer terenu: 007.**
2. **Powierzchnia terenu: 0,12 ha.**
3. **Przeznaczenie terenu : KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.**

4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.

5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.

6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam,
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklam na obiektach za wyjątkiem nośników reklam na obiektach wskazanych w § 6 ust. 3;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 10 pkt 1.

7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

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

9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Podleśnej (004-KD81);
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja : z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 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: część terenu – jak na rysunku planu - objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4 i 5;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.

12. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust.6 pkt 2, 3, 4;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b.,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1;
- 5) zieleń: kształtowanie dowolne.

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:** część terenu – jak na rysunku planu - objęta granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:
- 1) planowane działania:
 - a) renowacja i modernizacja ciągu,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa funkcjonalności ciągu,
 - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ciągu ,
 - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz wyposażenie terenu w zieleń,
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 7, 9.
15. **Stawka procentowa:** 30%.
16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 16.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0851;

1. **Numer terenu:** 008.
2. **Powierzchnia terenu:** 0,01 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** KX teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego.
4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:** nie ustala się.
6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
 - 2) zasady lokalizowania szyldów zgodnie z § 6 uchwały;
 - 3) zakaz lokalizacji nośników reklam,
 - 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 10 pkt 1.
7. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.
8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
9. **Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: od ulicy Podleśnej (005-KD80), od ulicy Topolowej (poza granicami planu) poprzez tereny przyległe;
 - 2) parkingi: wyklucza się;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
 - 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
 - 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: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
 - 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3 i 4;
 - 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.
- 11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** stosuje się zasady ogólne.
- 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 6 pkt 2 i 3;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b.,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy chronionego zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1;
 - 5) zieleń: kształtowanie dowolne.
- 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:** nie ustala się.
- 15. Stawka procentowa:** 30%.
- 16. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie dotyczy.
- 18. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** nie ustala się.

§ 17.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej 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).

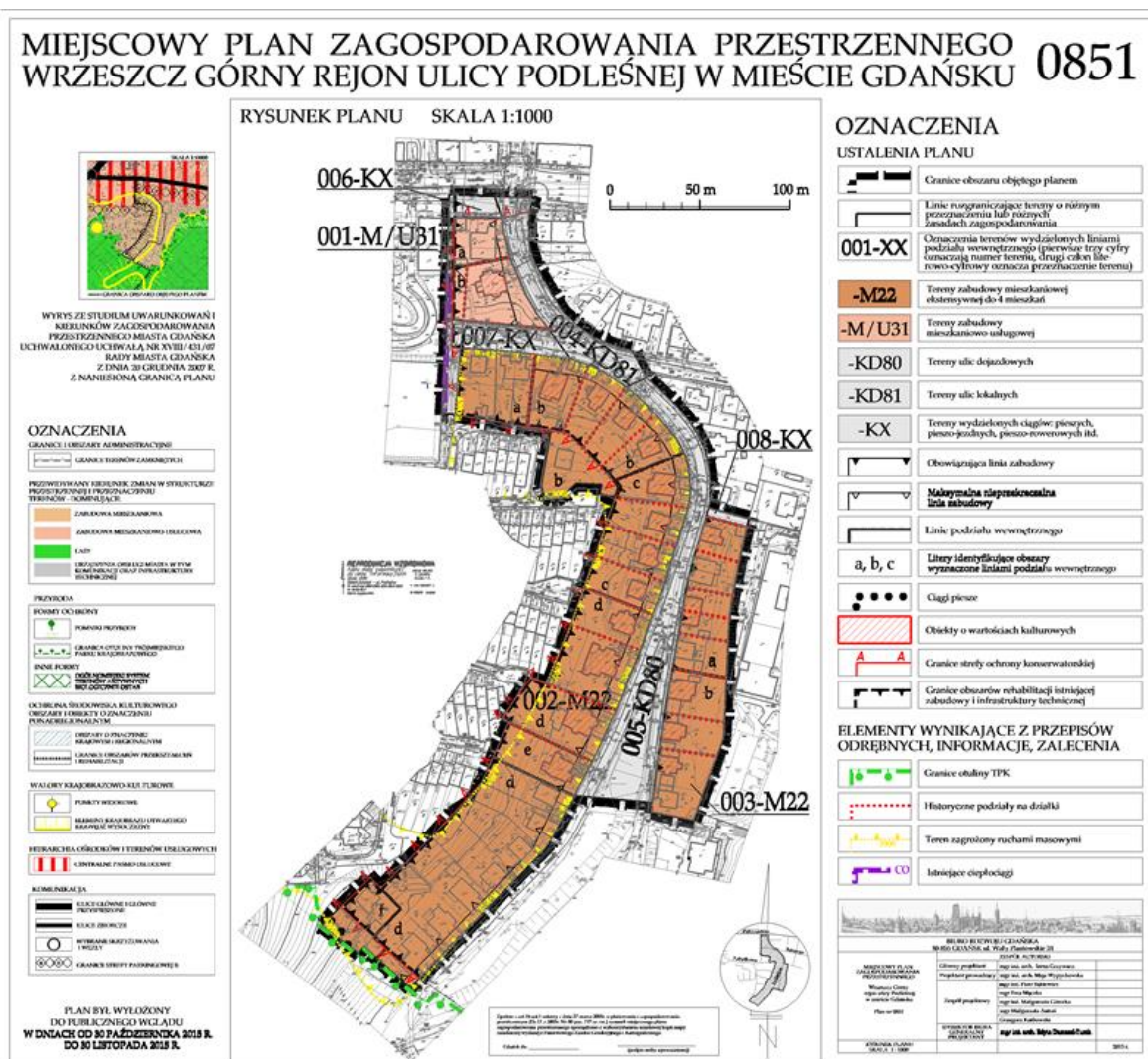
§ 18.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0851.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr //16
Rady Miasta Gdańska z dnia// 2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście
Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0851.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 1 sierpnia 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z art. 17, pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 21 sierpnia 2015 r. o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły następujące pismo :

p. XY*, pismo z dnia 9 września 2015 r. (data wpływu 21 września 2015 r.);

Treść uwag:

- 1) kwestionuje zapis w §3 tj. „oznaczenia literowe lub literowo-cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów ustalone w niniejszym planie” gdzie wymienia się m.in. funkcje oznaczone symbolem M23 zabudowa mieszkaniowa – wszystkie formy oraz U33 zabudowa usługowa komercyjna i publiczna. Według wnoszącej uwagę, tereny o takich funkcjach nie występują na rysunku projektu planu. Analogiczny zapis występuje w Prognozie oddziaływania na środowisko wyłożonej do publicznego wglądu w punkcie 5.4.;
- 2) zawiera postulat dokonania uzupełnienia w zapisach uchwały, że każdy z budynków ustalonych w planie jako obiekt o wartościach kulturowych jest również wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) odnosi się do zapisu w ust. 10 pkt 3 dotyczący zasad ochrony obiektów o wartościach kulturowych, w tym historycznej bryły budynku. Wnosząca uważa, że z obecnie istniejących zapisów nie wynika w sposób jednoznaczny możliwość lub zakaz ocieplania budynków oraz innych działań inwestycyjnych;
- 4) zawiera postulat zmiany przeznaczenia terenu 008-KX z ciągu pieszo-jezdnego na ciąg pieszy.

Powyższe uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone w następujący sposób:

AD. 1. Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Tereny M23 tj. zabudowa mieszkaniowa – wszystkie formy i U33 tj. zabudowa usługowa komercyjna i publiczna nie występują na rysunku projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Natomiast, w §9 ust. 3 w terenie 001-M/U31 (tj. zabudowa mieszkaniowo-usługowa), przywołane są zapisy odnoszące się do definicji M23 oraz U33 i stanowią one części składowe przeznaczenia tego terenu.

Z tego powodu definicje funkcji M23 i U33 znalazły się we wspomnianym w uwadze §3 uchwały jak również w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu planu.

AD. 2. Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Każdorazowo, na etapie przyjmowania wniosków po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje organ sporządzający plan miejscowy o znajdujących się w granicach procedowanego planu obiektach chronionych oraz sposobie ich ochrony.

Tak też było w przypadku mpzp Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście Gdańsku – PWKZ wskazał obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wyszczególnił, które ich elementy należy w planie miejscowym chronić. W przedmiotowym projekcie planu wszystkie te obiekty zostały wskazane jako obiekty o wartościach kulturowych a wskazane elementy objęte są odpowiednią ochroną.

Należy wskazać, że gminna ewidencja zabytków jest spisem zmiennym - stale aktualizowanym oraz tworzoną niezależnie od organu sporządzającego plan miejscowy.

Uchwalony przez Radę Miasta miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa a jego regulacje muszą być precyzyjne i kompleksowe. Powinien on zawierać wyłącznie normy wiążące mające postać nakazów, zakazów, dopuszczeń czy ograniczeń (zgodnie z §4 ust. 2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r.) Nie ma więc miejsca w zapisach planu miejscowego na odwoływanie się wprost do innych opracowań czy regulacji, w tym gminnej ewidencji zabytków.

AD. 3. Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Obiekty opisane w planie jako budynki o wartościach kulturowych tj. 18 budynków zostały podzielone na dwie grupy. Dla czterech budynków (ul. Podleśna 5, 13, 23 i 25), które w trakcie prac projektowych zostały zinwentaryzowane jako obiekty o wyróżniającym się, bogatym detalu, ustalono obowiązek zachowania autentycznego, historycznego detalu. W związku z powyższym eliminuje to możliwość docieplenia elewacji warstwą izolacji termicznej, gdyż spowodowałoby to zakrycie chronionych elementów. Natomiast istnieje możliwość docieplenia tych budynków od wewnątrz.

W przypadku reszty obiektów zaliczonych do grupy budynków o wartościach kulturowych przy ul. Podleśnej (nr 3, 7, 9, 11, 14, 15, 17, 18/20, 19, 21, 24, 26, 27, 28) zastosowano standardowy zapis o zachowaniu jedynie formy detalu historycznego, co pozwala na docieplenie budynku zewnętrzną warstwą izolacji termicznej wraz z odtworzeniem detalu.

Taki sposób zapisu ochrony istniejących detali a co za tym idzie możliwości docieplenia budynków stosowany jest od lat w planach miejscowych sporządzanych w Gdańsku. Jest również z sukcesem konsumowany przez Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego w Gdańsku, który wydaje pozwolenia na budowę, m.in. izolacji termicznych.

Ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków skonsumowały wytyczne do planu przesłane przez Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu a w czasie późniejszym uzyskały uzgodnienie tego organu.

AD. 4. Uwaga częściowo uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Teren istniejącego ciągu, określony w planie jako 008-KX, został w projekcie planu oznaczony jako „ciąg pieszo – jezdny”, gdyż jest użytkowany nie tylko przez pieszych ale również rowerzystów. Zmiana przeznaczenia tego terenu wyłącznie na „ciąg pieszy” dyskryminowałaby ruch rowerowy gdyż, zgodnie z obowiązującym prawem rowerzyści nie mogą poruszać się po ciągach pieszych.

Intencją zapisu „pieszo-jezdny” nie było dopuszczenie ruchu samochodowego, gdyż jak sama wnosząca uwagę zauważyła, nie ma możliwości przejazdu samochodem przez tak wąski ciąg kończący się schodami. Co więcej, w ustaleniach projektu planu wykluczono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych.

Aby jednak doprecyzować intencję zapisu, oznaczenie ciągu 008-KX jako „ciąg pieszo- jezdny” zostanie zmienione na „ciąg pieszo-rowerowy”.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 30 października 2015 r. do 30 listopada 2015 r.

Zgodnie z art. 17. pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 4 listopada 2015 roku o godzinie 17.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko.

W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły następujące pismo:

p. XY*, pismo z dnia 9 grudnia 2015 r. (data wpływu 14 grudnia 2015 r.);

Treść uwag:

- 1) postulat by w odniesieniu do obiektów o wartościach kulturowych dokonać uzupełnienia, że obiekty te są wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) prośba o wyjaśnienie w jaki sposób liczyć wskaźniki opisujące maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) wniosek o zmianę kwalifikacji terenu 006-KX (ciąg pieszo-jezdny) na teren ulicy dojazdowej lub lokalnej.

Powyższe uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone w następujący sposób:

AD. 1. Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ul. Podleśnej w mieście Gdańsku jest jednym z serii planów podjętych dla obszaru Wrzeszcza Górnego na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wskazywał on, że wpis do gminnej ewidencji zabytków obiektów nie jest wystarczającym narzędziem aby chronić historyczną tkankę Wrzeszcza Górnego jednocześnie umożliwiając modernizacje i inne zamierzenia inwestycyjne względem historycznie wartościowych obiektów. Miejski Konserwator Zabytków postulował aby Prezydent sporządził plany miejscowe dla obszarów, w których „określi zasady przeobrażeń oraz uzupełnień istniejącej zabudowy z zachowaniem wartości kulturowych, ze szczególnym uwzględnieniem zachowanej historycznej struktury przestrzennej”.

Każdorazowo, na etapie przyjmowania wniosków po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje organ sporządzający plan miejscowy o znajdujących się w granicach procedowanego planu obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz proponowanym sposobie ich ochrony.

Wspomniany przez wnoszącą uwagę cytat z rozdziału 6.12 Prognozy oddziaływania na środowisko („w celu zachowania walorów krajobrazowych obszaru objętego projektem planu w jego ustaleniach ściśle określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zastosowano szereg zapisów zapewniających ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,„) sporządzonej na potrzeby przedmiotowego projektu planu, faktycznie odnosi się do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (jako informacji zawartej we wniosku PWKZ). Należy jednak wyraźnie podkreślić, że Prognoza oddziaływania na środowisko nie stanowi aktu prawa miejscowego.

W myśl rozumienia art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpis do gminnej ewidencji zabytków nie jest formą ochrony zabytków, natomiast jest nim m.in. ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - stąd wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków o sporządzenie przedmiotowego planu. A zatem wpis do gminnej ewidencji zabytków jest jedynie informacją dla organu sporządzającego plan miejscowy, że w granicach opracowania znajdują się obiekty, który należy objąć formą ochrony przewidzianą w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. ustaleniem ich ochrony w planie miejscowym.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Poznaniu z 15 września 2010 roku potwierdza tezę, że ewidencja zabytków, o której mowa w art. 21 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jest jedynie podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami(...). Nie została jednak wymieniona wśród form ochrony zabytków, określonych przepisem art. 7 tejże ustawy.

Ponadto wnosząca zwraca uwagę, iż właściciele obiektów, które umieszczane są w gminnej ewidencji zabytków nie są informowani o dokonany wpisie a zatem nie są świadomi tego, że „nakładane są na nich ograniczenia w prawie własności”. Nie jest to teza, która kwestionuje ustalenia planu. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że to dopiero plan miejscowy ustalając sposób i zakres ochrony danych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków konkretyzuje co i w jakim stopniu podlega ochronie. Jednocześnie jest informacją (powszechnie dostępną, m.in. w internecie) dla właścicieli

o ograniczeniach w możliwościach inwestycyjnych dotyczących obiektów o wartościach kulturowych ustalonych w planie.

AD. 2. Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Definicja intensywności znajduje się w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku art. 15 ust. 2 pkt 6. tj.: „intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.

Warto w tym miejscu przytoczyć wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba we Wrocławiu II SA/Wr 601/12 z 20 listopada 2012 roku : „z brzmienia art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że intensywność zabudowy określa wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Tak sformułowany przepis ustawy nie pozostawia w zasadzie wątpliwości, że intensywność zabudowy powinna być określona z uwzględnieniem całkowitej zabudowy(...). Tym samym stosowany w urbanistyce i budownictwie wskaźnik intensywności zabudowy stanowi stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu działki.”

Ponadto, w wyroku tym wskazano, że „niewątpliwie tworzenie przez Radę nowych definicji pojęć już funkcjonujących w ustawie i rozporządzeniach, przy braku wyraźnego upoważnienia ustawowego dla rady gminy w tym zakresie jest niedopuszczalne”.

A zatem, organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma upoważnień ustawowych aby definiować w zapisach miejscowych planów pojęcia zdefiniowane w obowiązujących ustawach.

Faktycznie, jak zauważyła wnosząca uwagę, definicja intensywności zabudowy pojawiała się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w Gdańsku do 2010 roku. Należy jednak podkreślić, że do 21 października 2010 roku w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku zapisany był jedynie wymóg ustalania w planach miejscowych intensywności zabudowy, bez wyjaśnienia czym jest sama intensywność – zdefiniowanie jej leżało po stronie organu sporządzającego plan miejscowy (zazwyczaj przyjmowano, że jest to stosunek powierzchni kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki). Z chwilą wejścia w życie zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaczęła obowiązywać definicja intensywności w art. 15 ww. ustawy (odmienna od wcześniej powszechnie stosowanej bo traktująca o wszystkich kondygnacjach – podziemnych i nadziemnych). Wprowadzenie definicji intensywności w ustawie było zatem bezpośrednią przyczyną usunięcia definicji z planów miejscowych sporządzanych w Gdańsku po 21 października 2010 roku.

AD. 3. Uwaga nieuwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Teren o numerze 006, zapewniający obsługę drogową terenów inwestycyjnych poza zachodnią granicą planu, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania dróg publicznych: ulicy Partyzantów i ulicy Podleśnej. Wjazd na teren 006 od ulicy Podleśnej, w tak bliskim sąsiedztwie od skrzyżowania z ulicą Partyzantów, jest sprzeczny z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku, które precyzują: § 13 ust. 7 – Wyjazd z drogi do obiektu i urządzenia obsługi uczestników ruchu i wyjazd na drogę nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności:

- 1) w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła,
- 2) w miejscu, w którym nie jest zapewniona wymagana widoczność wjazdu na drogę.

Z uwagi na ograniczone możliwości obsługi drogowej terenów inwestycyjnych znajdujących się poza zachodnią granicą planu, istniejący sposób dojazdu (od ulicy Podleśnej poprzez teren 006) może funkcjonować jedynie na zasadzie odstępstwa od warunków technicznych co do lokalizacji zjazdu publicznego, podlegającego mniejszym obostrzeniom niż skrzyżowanie dróg publicznych. Wnioskowane przeznaczenie terenu 006 pod ulicę dojazdową albo lokalną spowodowałoby konieczność wykreowania w ciągu ulicy Podleśnej dwóch skrzyżowań dróg publicznych w odległości około 15 metrów od siebie (skrzyżowanie z ulicą Partyzantów oraz skrzyżowanie

z wnioskowaną ulicą 006), co doprowadziłoby do nakładania się skrzyżowań, *do których zalicza się odcinki wlotu o długości nie mniejszej niż 20 metrów licząc od końca łuku wyokrąglającego narożnik skrzyżowania* (zgodnie z pkt. 2.1.1. Wytycznych projektowania skrzyżowań drogowych). Takie rozwiązanie jest niedopuszczalne, nie tylko ze względu na brak zgodności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ale również z punktu widzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr / /16
Rady Miasta Gdańska z dnia/ / 2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście
Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0851.

Rozstrzygnięcie 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.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście Gdańsku [nr planu 0851]

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LVI/1304/14 z dnia 28 sierpnia 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście Gdańsku** [nr ewidencyjny planu 0851].

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 3,6 ha, położony jest w dzielnicy Wrzeszcz Górny. Od południa sąsiaduje z lasami otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, od północy graniczy z ulicą Partyzantów, od wschodu z historyczną zabudową mieszkaniową i III Liceum Ogólnokształcącym, natomiast od zachodu z istniejącą zabudową mieszkaniową i terenami usługowymi.

3. Cel sporządzenia planu

- określenie zasad i możliwości przeobrażeń oraz uzupełnień istniejącej zabudowy z zachowaniem wartości kulturowych, ze szczególnym uwzględnieniem zachowanej historycznej struktury przestrzennej;
- usprawnienie komunikacji pieszej w rejonie opracowania.

4. Plany obowiązujące

W obszarze planu brak jest obowiązujących planów miejscowych.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Na terenie tym znajdują się budynki mieszkalne (jednorodzinne, bliźniaki lub kilku-lokalowe) o charakterze willowym. Budynki o wartościach kulturowych stanowią część historycznego zespołu urbanistycznego zaprojektowanego w 1911 roku przez słynnego gdańskiego architekta – Adolfa Bielefeldta. Pozostałe budynki pochodzą z lat późniejszych, głównie z lat 70. XX wieku.

W strukturze zabudowy zlokalizowane są też niewielkie usługi tj. honorowy konsulat Hiszpanii, studio projektowania wnętrz, szkoła języka angielskiego i kilka mniejszych działalności gospodarczych.

Cały obszar opracowania położony jest na krawędzi zbocza wysoczyzny morenowej i charakteryzuje się bogatym ukształtowaniem rzeźby terenu. Zadrzewienia występują wzdłuż ulicy Podleśnej tworząc nieuporządkowane szpalery oraz w ogrodach przydomowych.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa w rejonie skrzyżowania ulic Podleśnej i Batorego oraz funkcja mieszkaniowa na pozostałym terenie objętym granicami planu.

A zatem dopuszczona w planie zabudowa mieszkaniowo-usługowa (teren 001-M/U31) i mieszkaniowa (terenu 002-M22 i 003-M22) odpowiadają kierunkom określonym w Studium. Ponadto, wspomniany teren 001-M/U31 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową znajduje się w granicach Centralnego Pasma Usługowego, które w Studium określone jest jako miejsce największej koncentracji usług i administracji w Gdańsku, pełniące funkcję ośrodka ogólnomiejskiego i metropolitalnego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/ 431/07 z dnia 20.12.2007 roku).

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, sankcjonujących układ urbanistyczny zabudowy istniejącej i kształtujących jej ewentualną rozbudowę.

Ponadto, w kartach terenów (001-M/U31, 002-M22, 003-M22) umieszczono zapisy, które mają chronić przedmiotowy historyczny zespół zabudowy ul. Podleśnej. Ustalenia te m.in. określają możliwości inwestycyjne oraz zasady modernizacji istniejących budynków. Takie zapisy zapewnią ochronę historycznego wizerunku zabudowy przy ulicy Podleśnej a także zagwarantują kontynuację willowego charakteru zabudowy w przypadku realizacji nowych obiektów.

Dopuszczalne maksymalne wysokości zabudowy zostały zróżnicowane z uwagi na specyficzne i bogate ukształtowanie terenu poprzez wydzielenie liniami podziału wewnętrznego terenów oznaczonych literami od „a” do „f”.

Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące sztyldów, nośników reklamowych jak i sposobu realizacji (formy) części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania terenu poprzez ustalenie drzew istniejących do zachowania, wprowadzenie gatunków krzewów i

drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi oraz zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stateczność stoku.

W związku z wysokim natężeniem poziomu hałasu od ul. Partyzantów ustala się w planie zapisy o konieczności dotrzymania standardów akustycznych w środowisku oraz o stosowaniu elewacji o podwyższonej izolacyjności dla nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto w planie ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 20% do 30%. W planie zostały wprowadzone współczynniki spływu określające maksymalne natężenie odpływu wód opadowych zgodnie z wnioskiem Gdańskich Melioracji.

Na obszarze objętym granicą planu nie występują grunty rolne ani leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4).

Obszar objęty granicą planu znajduje się w strefie konserwatorskiej – 17 budynków zostało ustalonych jako obiekty o wartościach kulturowych, zgodnie z wnioskami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie analiz i prac projektowych nad przedmiotowym planem wyłoniono dodatkowo jeden budynek posiadający istotne wartości historyczne, który po konsultacjach z PWKZ, włączono do grupy obiektów o wartościach kulturowych.

Dla wszystkich tych budynków (ul. Podleśna 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 18/20, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28) ustalono, iż ochronie podlegają m.in. historyczna bryła budynku oraz historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej. Dodatkowo, w grupie budynków zaliczonych do budynków o wartościach kulturowych, w czasie prac projektowych, zidentyfikowano 4 budynki o wyróżniającym się, bogatym detalu elewacyjnym. Dla tych obiektów (ul. Podleśna 5, 13, 23 i 25) ustalono obowiązek zachowania autentycznego, historycznego detalu. Dla reszty budynków zastosowano standardowy zapis o zachowaniu jedynie formy detalu historycznego.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji w części terenu oraz poprzez ustalenie dla całego obszaru planu stawki procentowej w wysokości – 30%.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7).

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie na nieruchomościach prywatnych takiego przeznaczenia na terenach jak w stanie istniejącym.

W granicach planu dominują zainwestowane grunty prywatne i większość ustaleń funkcjonalno-przestrzennych wynikających z zapisów planu sankcjonuje stan istniejący.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi. Uwzględniono także infrastrukturę teletechniczną Marynarki Wojennej, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9).

Wymagania te w przedmiotowym planie zrealizowane zostały przede wszystkim poprzez zabezpieczenie i usankcjonowanie istniejących ciągów pieszych oraz zawarcie zapisów realizujących politykę miasta w zakresie estetyki oraz lokalizowania szyldów i nośników reklam.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Dostępność drogową do terenów objętych planem zapewniają ulice istniejące – ul. Partyzantów, ul. Podleśna oraz ul. Gotycka.

Istniejące sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują ewentualną nową zabudowę na obszarze objętym planem.

Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulicy Podleśnej w mieście Gdańsku i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały działania ponadproceduralne takie jak udostępnienie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz projektu planu do zaopiniowania Radzie Dzielnicy Wrzeszcz Górny.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że dla terenu objętego granicami planu wskazane jest kontynuowanie zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem niewielkich usług. Parametry urbanistyczne takie jak intensywność czy wysokość zabudowy zostały ustalone w sposób sankcjonujący stan istniejący. Na prywatnych terenach zainwestowanych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

Realizacja ustalonego ciągu pieszego łączącego zabudowę mieszkaniową w rejonie ul. Zabytkowej z ul. Partyzantów wpłynie na poprawę funkcjonowania przedmiotowego rejonu dzielnicy Wrzeszcz Górny.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Ustalenia planu, z uwagi na teren prawie w całości zainwestowany, sankcjonują istniejącą zabudowę, zarówno jej gabaryty, intensywność, jak i funkcję.

Obszar objęty granicami planu ma bardzo dobrą dostępność do publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich oraz niewielką odległość do przystanku tramwajowego, który znajduje się w sąsiedztwie obszaru planu.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3).

Na obszarze planu ustalono szereg rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów m.in zagwarantowano odpowiednie szerokości pasów drogowych oraz ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych. W terenach drogowych 004-KD81 oraz 005-KD80 jako wyposażenie minimalne wskazano chodnik i trasę rowerową. Ponadto, w karcie terenu 001-M/U31 ustalono możliwość udroźnienia (obecnie zagrodzonego) ciągu pieszego łączącego rejon osiedla domów szeregowych przy ul. Zabytkowej z ul. Partyzantów, o co postulowali mieszkańcy. Wpłynie to w sposób bezpośredni i znaczący na usprawnienie ruchu pieszego w tym rejonie Wrzeszcza.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4).

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowej – osiedla willowego przy ul. Podleśnej we Wrzeszczu Górnym. Jest to struktura jednorodna oraz zdeterminowana, ze znikomym potencjałem inwestycyjnym. Nowa zabudowa, która może potencjalnie powstać na jedynej niezainwestowanej działce (obr. 40 nr 170) uzupełni historyczną strukturę zespołu.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

Plan jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013” oraz uchwałą Nr LVI/1307/14 RMG z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz analizie, zwłaszcza w jej rozdziale 2.7. „Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych”.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.)

Ustalenia projektu planu nie generują ujemnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3. Nie przewiduje się również inwestycji publicznych będących bezpośrednią konsekwencją wejścia w życie ustaleń planu.

W projekcie planu dla całego obszaru planu, z wyłączeniem terenów drogowych, ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Prezydenta Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Zbycie gruntów gminnych może dotyczyć: w całości lub częściowo działki nr 101/1 (obr. 40) o powierzchni 409 m² przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową ekstensywną 002-M22 „f” z jako grunt dodatkowy sąsiednich prywatnych działek. Należy zwrócić przy tym uwagę na ograniczenie w zagospodarowaniu przedmiotowej działki tj. istniejący i ustalony w planie ciąg pieszy przebiegający wzdłuż południowo-zachodniej granicy działki łączący rejon ul. Zabytkowej z ciągiem pieszo-jezdnym (poza granicami planu).

Ponadto zbycie może dotyczyć części działki nr 84 (obr. 40) o powierzchni 198 m² jako grunt dodatkowy sąsiednich prywatnych działek objętych funkcją zabudowy mieszkaniowo - usługowej 001-M/U31 „b”.

Przedmiot inwestycji gminnych lub zbycie może dotyczyć także działki nr 170 (obr. 40) o powierzchni 894 m² z budynkiem w złym stanie technicznym przeznaczonym do wykwaterowania. Projekt planu przeznacza ten teren na zabudowę mieszkaniową ekstensywną 002-M22 „b”.

Uregulowania stosunków własnościowych wymaga 155 m² gruntu Skarbu Państwa (dz. nr 184/1 i cz. dz. nr 152/2; obr. 41) położonego w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej – odcinek ul. Podleśnej (004-KD81).

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach: od 1 sierpnia 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r..

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska w dniu 21 sierpnia 2015 r. o godz.17.00 nikt nie przybył.

W ustawowym terminie, tj. do 14 września 2015 r. do projektu planu wpłynęło 7 uwag, spośród których 4 nie uwzględniono lub częściowo nie uwzględniono (sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały), 2 uwzględniono a jedną uznano za bezprzedmiotową.

W ustawowym terminie do projektu planu uwagi wniosła:

p. Olga Socha-Knapczyk, pismo z dn. 9 września 2015 r. (data wpływu 21 września 2015 r.);

Treść uwag:

- 1) na rysunku projektu mpzp brak jest opisanie terenu ulicy dojazdowej – odcinka ulicy Podleśnej, dla którego istnieje karta terenu oznaczonego symbolem 005-KD80;
- 2) odnosi się do Prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonej do publicznego wglądu, w której to w punkcie 6.12 napisano, że „w celu zachowania walorów krajobrazowych obszaru (...) zastosowano szereg zapisów zapewniających ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków.” Według wnoszącej uwagę jest to błąd, gdyż budynki te są w istocie wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) postulat o umieszczanie w planach miejscowych szerszych wyjaśnień dotyczących sposobu określania minimalnych i maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy a także interpretację pojęcia powierzchni całkowitej zabudowy.

Powyższe uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone w następujący sposób:

Ad. 1. Uwaga uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Autorka uwagi słusznie zauważyła brakujące oznaczenie terenu 005-KD80 na rysunku wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu. Jest to oczywista omyłka drukarska, która zostanie poprawiona.

Ad. 2. Uwaga uwzględniona z następującym uzasadnieniem:

Autorka uwagi słusznie zauważyła błędne sformułowanie. Przywołane zdanie powinno brzmieć: „w celu zachowania walorów krajobrazowych obszaru (...) zastosowano szereg zapisów zapewniających ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.” Jest to niedopatrzenie, która zostanie poprawione.

Ad. 3. Uwaga bezprzedmiotowa:

Postulat ten ma charakter ogólny i nie kwestionuje konkretnych ustaleń planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu a zatem nie podlega rozpatrzeniu.

Należy jednak dodać, że definicja intensywności znajduje się w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku art. 15 ust. 2 pkt 6.

Natomiast definicja powierzchni całkowitej znajduje się w normie PN-ISO 9836 w pkt. 5.1.3. Nie ma uzasadnienia przepisywanie obowiązującego prawa, treści rozporządzeń czy norm do aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach: od 30 października 2015 r. do 30 listopada 2015 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska w dniu 4 listopada 2015 r. o godz.17.00 przybyły 3 osoby.

W wyznaczonym terminie, tj. do 14 grudnia 2015 r. do projektu planu wpłynęły 3 uwagi z czego żadnej nie uwzględniono - sposób ich rozstrzygnięcia przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

2. Podstawa uchwalenia

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:

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

KIEROWNIK ZESPOŁU, GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Irena Grzywacz

PROJEKTANT PROWADZĄCY

mgr inż. arch. Maja Wypychowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Małgorzata Antoń

mgr inż. Piotr Bąkiewicz

mgr inż. Małgorzata Górecka

mgr Ewa Mączka

Grzegorz Karbowski