



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 25 września 2013 r.

Poz. 3395

### UCHWAŁA NR XLI/898/13 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012, poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r poz.21, poz. 405) art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013, poz.594)

#### **uchwała się, co następuje :**

**§ 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 ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym 0845) o powierzchni 7,57 ha zwany dalej „planem”, położony w dzielnicy Wrzeszcz Górny i ograniczony od północy ul. Partyzantów, od wschodu ulicą Sosnową i granicą terenu gimnazjum nr 35, od południa Jaśkowym Lasem i odgałęzieniem ulicy Topolowej, od zachodu ul. Podleśną.

#### **§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** mieszkanie:
  - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
  - b) stróża lub
  - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 4) **wysokość zabudowy** - poziom najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu bryły budynku (bądź jego części) lub attyki określony w metrach nad poziomem morza. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych (takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory), nadbudówek nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie) oraz innych elementów umieszczonych na pokryciu budynku, które

postrzegane z poziomu podłogi parteru, z odległości od budynku nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jego wysokości, nie podwyższają optycznie budynku swoją masą.

- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
  - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^\circ$ , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^\circ$ ,
  - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 8) **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;
- 9) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
  - a) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
  - b) powierzchnia co najmniej  $100\text{ m}^2$ ,
  - c) zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
  - d) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
  - e) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - f) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 10) **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;
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) **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) dostępnym dla ogółu mieszkańców budynku lub klatki mieszkaniowej bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni oraz 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.
- 13) **średnia ważona liczba kondygnacji nadziemnych** – stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy;

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) **M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej jedno- lub dwumieszkaniowe;
- 2) **M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** wszystkie formy;
- 3) **MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań.

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 m<sup>2</sup> 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. Tereny zabudowy usługowej:

**U33tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne:

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4. Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

- 1) **M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające, ustalone w karcie terenu, tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową,
- 2) **M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierające tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Tereny komunikacji:

- 1) **KD80tereny ulic dojazdowych;**

2) **KD81 tereny ulic lokalnych;**3) **KD82 tereny ulic zbiorczych;**4) **KX tereny wydzielonych ciągów: pieszych, pieszo-jezdnym, pieszo-rowerowych, rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym;**

Na ww. terenach transportu drogowego 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.

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

L p.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych		
			dla samochodów osobowych		dla rowerów
			strefa B obszar intensywniej zabudowy śródmiejskiej strefa ograniczonego parkowania	strefa C obszar zabudowy miejskiej strefa nieograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5	6
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1 +/- 10%	MIN. 2	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	MIN. 1	MIN. 1,2	MIN. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MAX 0,9	MIN. 0,9	MIN. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MAX 0,3	MIN. 0,4	MIN. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MAX 0,9	MIN. 0,9	MIN. 3
6.	Hotele	1 pokój	MAX 1	MIN. 0,6	MIN. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MAX 1	MIN. 1	MIN. 0,1
8.	Motele	1 pokój	0	MIN. 1	MIN. 0,1
9.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	MAX 0,9	MIN. 0,9	MIN. 0,5
10.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MAX 32	MIN. 32	MIN. 20
11.	Targowiska	1000 m <sup>2</sup> pow. terenu	MAX 25	MIN. 50	MIN. 10
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MAX 20	MIN. 15	MIN. 6
13.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 5	MIN. 1
14.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 3	MIN. 1

15.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 5	MIN. 5	MIN.1
16.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże powyżej 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 2,5	MIN. 2,5	MIN.1
17.	Kościóły, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 12	MIN. 12	MIN. 3
18.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 3	MIN. 2
19.	Kina	100 miejsc siedzących	MAX 5	MIN. 5	MIN. 4
20.	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MAX 15	MIN. 15	MIN. 2
21.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 20	MIN. 16 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 10
22.	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MAX 20	MIN. 20 + 0,3 m.p. dla autokaru	MIN. 8
23.	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 20	MIN. 20 + 0,5 m.p. dla autokaru	MIN 8
24.	Centra wystawienniczo-targowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa MIN. 20% pow. użytkowej lub MIN. 20 m-c/1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	powierzchnia parkingowa min. 40% pow. użytkowej lub 80% pow. wystawienniczej lub min. 40 m-c/1000m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN. 8
25.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MAX 0,5	MIN. 0,5	MIN. 3 szkoły podstawowe MIN. 5 gimnazja
26.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,0	MIN. 1,0	MIN. 6
27.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MAX 1,5 lub MAX 4	MIN. 1,5 lub MIN. 4	MIN.4 lub MIN. 6
28.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MAX 3	MIN. 3	MIN. 3
29.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	MAX 1	MIN. 1	MIN. 0,1
30.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 3	MIN. 2	MIN. 1
31.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MAX 2	MIN. 2	0
32.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MAX 4	MIN. 4	MIN. 2
33.	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MAX 7	MIN. 5	MIN. 4
34.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MAX 7	MIN.2	MIN. 1

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

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 14 terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 014.

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

**§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu:001**

**2. Powierzchnia terenu: 1,05 ha**

**3. Przeznaczenie terenu:U33 teren zabudowy usługowej**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) salony samochodowe (z serwisem);
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) dopuszcza się na budynkach lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną w tych budynkach działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) na budynkach nowych dopuszcza się reklamy, jeżeli stanowią one integralną część projektu elewacji;
- 5) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym, z zastrzeżeniem pkt 5.
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i 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, z zastrzeżeniem ust.10 pkt 3.

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

- 1) linie zabudowy - maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy Partyzantów (012-KD82), jak na rysunku planu;
  - b) pozostałe - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20% ;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 1,4;

- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 40 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit.a i ust. 10 pkt 3;
- 6) inne gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie- 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3 lit.a).

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Partyzantów(012-KD82) poprzez istniejące zjazdy, od ulicy Batorego (009-KD81 i poza granicami planu), od ulicy Sosnowej (poza granicami planu);
- 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
  - a) dla samochodów: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały - strefa 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 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni, z zastrzeżeniem lit.b);
  - b) nową zabudowę i rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, poprzez charakter zabudowy i materiały elewacyjne;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynków przy ulicy Sosnowej 2 oraz Partyzantów 36 wraz z dawnymi budynkami gospodarczymi - oznaczonych jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b);
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych podziałów szachulcowych na elewacji;

- c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
- d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
- e) zachowanie historycznej formy ogrodzenia parceli od strony ulicy Batorego, w miejscu jak na rysunku planu.

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Partyzantów,
- 2) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia;

#### **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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy, w tym obiektów o wartościach kulturowych;
  - b) rozbudowa i wprowadzenie dodatkowej zabudowy;
  - c) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
  - d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
  - c) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
  - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
  - e) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleń;
  - f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10.

#### **15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ;
- 3) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,5;



- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonych pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

##### **1. Numer terenu: 002**

##### **2. Powierzchnia terenu: 1,80 ha**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33

##### **4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) salony samochodowe (z serwisem) ;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty samochodowe;
- 6) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1;

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

- 1) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach wydzielonych po obrysie budynków;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych, niż określone w ust.7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się na budynkach lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną w tych budynkach działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i 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) ustala się wymóg realizacji usług w kondygnacji parteru wzdłuż wyznaczonych frontów usługowych od ulicy Partyzantów - jak na rysunku planu.

##### **7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy- maksymalne nieprzekraczalne:

- a) w linii rozgraniczającej ulicy Partyzantów (012-KD82), jak na rysunku planu;
  - b) pozostałe - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
- a) dla obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego symbolem "a", jak na rysunku planu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej - 60%;
    - dla zabudowy usługowej - 80%;
  - b) dla obszaru wydzielonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego symbolem "b", jak na rysunku planu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej - 40%;
    - dla zabudowy usługowej - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 20%;
  - b) dla zabudowy usługowej: 10% ;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 1,4;
  - b) dla zabudowy usługowej: 3;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 42 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust. 10 pkt 3;
- 6) gabaryty inne:
- a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy:
- a) pierzejowa wzdłuż ulicy Partyzantów (teren 012-KD82);
  - b) na pozostałym terenie - dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
- a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż  $0,3 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$  pow. użytkowej mieszkań;
  - b) minimalna średnioważona liczba kondygnacji dla nowej zabudowy: 2.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Partyzantów (012-KD82) poprzez istniejące zjazdy, od ulicy Batorego (009-KD81), ulicy Topolowej (011-KD80);
  - 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla samochodów:
      - dla zabudowy mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały - strefa B;
      - dla zabudowy usługowej: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały - strefa 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 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni przy ulicy Batorego 29 i przy ulicy Topolowej, z zastrzeżeniem lit.b);
  - b) rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, poprzez charakter zabudowy i materiały elewacyjne;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynków przy ulicy Partyzantów 52, Topolowej 11,12, oraz Batorego 29 i 41 - oznaczonych jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b). Dopuszcza się:
    - rozbudowę budynków od strony podwórza w zakresie: okien połaciowych, okien i drzwi oraz w parterach: ganków, werand i ogródków zimowych, daszków/okapów naddrzwiowych - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
    - zmianę gabarytów i rozplanowania okien i drzwi w parterach budynków od strony pierzei ulic Partyzantów, Topolowej, Batorego, związaną z adaptacją parterów budynków na funkcje usługowe - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych form balustrad balkonów;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
  - d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona pokrycia dachu: zachowanie rodzaju pokrycia dachu;
  - f) ochrona werand: zachowanie historycznej formy oraz rodzaju materiału;

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Partyzantów;
- 2) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Partyzantów zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.

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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy, w tym obiektów o wartościach kulturowych;
  - b) rozbudowa i wprowadzenie dodatkowej zabudowy;
  - c) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
  - d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia;
  - c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
  - d) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
  - e) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
  - f) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;
  - g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10.

15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,7;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
- 2) zalecane podziały na działki budowlane - jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 003**

**2. Powierzchnia terenu: 0,76 ha**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) salony samochodowe z serwisem;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty samochodowe;
- 6) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 1.

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

- 1) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach wydzielonych po obrysie budynków;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust.7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) dopuszcza się na budynkach lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną w tych budynkach działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i 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) ustala się wymóg realizacji usług w parterach budynków wzdłuż wyznaczonych frontów usługowych od ulicy Partyzantów - jak na rysunku planu.

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

- 1) linie zabudowy- maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) w linii rozgraniczającej ulicy Partyzantów (012-KD82), jak na rysunku planu;
  - b) pozostałe - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej - 60%;
    - b) dla zabudowy usługowej - 85%;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 20%;
    - b) dla zabudowy usługowej: 5% ;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 1,4;
    - b) dla zabudowy usługowej: 3;
  - 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 46 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust. 10 pkt 3;
  - 6) gabaryty inne:
    - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
    - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
  - 7) formy zabudowy:
    - a) pierzejowa wzdłuż ulicy Partyzantów (teren 012-KD82);
    - b) na pozostałym terenie - dowolne;
  - 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
  - 9) inne:
    - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej: na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań;
    - b) minimalna średnioważona liczba kondygnacji dla nowej zabudowy: 2.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.
- 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) dostępność drogowa: od ul. Batorego (009-KD81), ul. Topolowej (011-KD80) oraz ciągów pieszo-jezdnym 013-KX i 014-KX;
  - 2) parkingi - do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
    - a) dla samochodów:
      - dla zabudowy mieszkaniowej: zgodnie z § 5 uchwały - strefa B;
      - dla zabudowy usługowej: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały - strefa 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 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni, z przedogródkami od ulicy Topolowej i Batorego, z zastrzeżeniem lit.b),
  - b) rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, poprzez charakter zabudowy i materiały elewacyjne;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynków przy ulicy Partyzantów 54,56,58; Topolowej 1i2; Batorego 43,45,47,49 oraz Partyzantów 58B, 60A i B.
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b). Dopuszcza się:
    - rozbudowę budynków od strony podwórza w zakresie: rozbudowy i nadbudowy dachu, dobudowy lukarn, okien połaciowych, okien i drzwi oraz w parterach: ganków, werand i ogródków zimowych, daszków/okapów naddrzwiowych - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
    - zmianę gabarytów i rozplanowania okien i drzwi w parterach budynków od strony pierzei ulic Partyzantów, Topolowej, Batorego, związaną z adaptacją parterów budynków na funkcje usługowe - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego; dla elewacji frontowej (od strony ulicy Partyzantów) budynków przy ulicy Partyzantów 56 i 58 - zachowanie detalu architektonicznego;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
  - d) ochrona wyposażenia wewnątrz: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona historycznej formy ogrodzeń parceli od strony ul. Topolowej, w miejscu jak na rysunku planu.

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Partyzantów;
- 2) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Partyzantów zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.

#### **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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych;
- b) rozbudowa i wprowadzenie dodatkowej zabudowy;
- c) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
- d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu;
- b) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia;
- c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
- d) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
- e) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
- f) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;
- g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10 i 12.

**15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
- 2) zalecane podziały na działki budowlane - jak na rysunku planu;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 004**

**2. Powierzchnia terenu: 0,27ha**



3. **Przeznaczenie terenu:** M22 tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej domy mieszkalne wolno stojące do 4 mieszkań oraz domy w zabudowie bliźniaczej.

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 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3;
- 5) 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 - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 40% ;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 48 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust. 10 pkt 3;
- 6) gabaryty inne:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: jak w ust. 3;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3.

8. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Batorego (009-KD81), od ul. Podleśnej (poza granicą planu), z ciągu pieszo-jezdnego 013-KX;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały - strefa B;
    - dla usług (dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej): minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały - strefa B;
  - b) dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;

- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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: zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynku przy ulicy Podleśnej 4 - oznaczonego jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznej bryły budynku;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych form balustrad tarasów;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
  - d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona kształtu dachu: zachowanie historycznego kształtu dachu;
  - f) ochrona pokrycia dachu: zachowanie rodzaju pokrycia dachu;

11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia,

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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy, w tym obiektów o wartościach kulturowych;
  - b) rozbudowa i wprowadzenie dodatkowej zabudowy;
  - c) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
  - d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

**2) oczekiwane rezultaty:**

- a) poprawa wizerunku terenu;
- b) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia;
- c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
- d) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
- e) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
- f) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych;
- g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

**3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10 i 12.**

**15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

**17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-M/U32 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 005**

**2. Powierzchnia terenu: 0,25ha**

**3. Przeznaczenie terenu: M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33**

**4. Funkcje wyłączone:**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) salony samochodowe z serwisem;
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) myjnie samochodowe;
- 5) warsztaty samochodowe;
- 6) szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem ust.11 pkt 1.

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

- 1) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach wydzielonych po obrysie budynków;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust.7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt 2;

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;

- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) dopuszcza się na budynkach lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną w tych budynkach działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i 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 - maksymalne nieprzekraczalne:
  - a) wzdłuż elewacji frontowej budynku przy ulicy Partyzantów 62 - Podleśna 2, jak na rysunku planu;
  - b) pozostałe - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 1,4;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 45 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust. 10 pkt 3;
- 6) gabaryty inne:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa pierzejowa;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 9) inne: dla nowej zabudowy mieszkaniowej: na terenie inwestycyjnym, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.**

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Podleśnej (poza granicami planu), z ciągu pieszo-jezdnego (013-KX);
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały - strefa B;
    - dla zabudowy usługowej: minimalnie 0, maksymalnie zgodnie z § 5 uchwały - strefa B,
  - b) dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni z przedogródkami od ulicy Partyzantów, z zastrzeżeniem lit.b);
  - b) rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, poprzez charakter zabudowy i materiały elewacyjne;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynków przy ulicy Partyzantów 62,64,66,68 i Podleśnej 2 - oznaczonych jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznej bryły budynku, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b). Dopuszcza się:
    - rozbudowę budynków od strony podwórza w zakresie: rozbudowy i nadbudowy dachu, dobudowy lukarn (z zastrzeżeniem lit.f), okien połaciowych, okien i drzwi oraz w parterze: ganków, werand i ogródków zimowych, daszków/okapów naddrzwiowych - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
    - zmianę gabarytów i rozplanowania okien i drzwi w parterach budynków od strony pierzei ulicy Partyzantów, związane z adaptacją parterów budynków na funkcje usługowe - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
    - rozbudowę dachu budynków od strony pierzei ulicy Partyzantów w zakresie: dobudowy lukarn (z zastrzeżeniem lit.f) oraz okien połaciowych - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych form oraz rodzaju materiału balustrad loggi;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
  - d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona pokrycia dachu: zachowanie rodzaju pokrycia dachu;
  - f) lukarny, o których mowa w lit. a, powinny nawiązywać gabarytem do istniejących i należy je umieszczać w osi istniejących okien na elewacji;

#### **11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) możliwość lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z uwzględnieniem stanu zabudowy istniejącej w chwili wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz uciążliwości ulicy Partyzantów;
- 2) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) w budynkach mieszkalnych od strony ulicy Partyzantów zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.

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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych;
  - b) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
  - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia;
  - c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
  - d) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
  - e) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
  - f) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych;
  - g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10.

15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

- 1) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów;
- 2) teren położony w strefie śródmiejskiej w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,55.

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu,
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-M22 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 006**

**2. Powierzchnia terenu: 0,47ha**

**3. Przeznaczenie terenu: M22 tereny 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:** zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust.7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt 2.

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3;
- 5) 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: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
  - a) dla działki nr 188 - 60%;
  - b) dla pozostałego terenu - 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 52 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust. 10 pkt 3;
- 6) gabaryty inne:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: jak w ust. 3;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Batorego (009-KD81), od ul. Topolowej (010-KD80), od ul. Podleśnej (poza granicami planu), z ulic poza granicami planu;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały - strefa C;
  - b) dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni z zastrzeżeniem lit.b);
  - b) rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, poprzez charakter zabudowy i materiały elewacyjne;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynków przy ulicy Batorego 44,46,48 oraz Podleśnej 10 i 12 - oznaczonych jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b). Dopuszcza się rozbudowę budynków w zakresie dobudowy okien połaciowych oraz w parterach: ganków, werand i ogródków zimowych, daszków/okapów naddrzwiowych - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych szachulcowych podziałów elewacji - dla budynku przy ulicy Podleśnej 12;
    - zachowanie historycznych form balustrad balkonów;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
  - d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona pokrycia dachu: zachowanie rodzaju pokrycia dachu;
  - f) ochrona werand: zachowanie historycznej formy oraz rodzaju materiału;



11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia;
  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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy, w tym obiektów o wartościach kulturowych;
      - b) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
      - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
    - 2) oczekiwane rezultaty:
      - a) poprawa wizerunku terenu;
      - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
      - c) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
      - d) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
      - e) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleń;
      - f) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
    - 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10,11.
  15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.
  16. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** nie dotyczy.
  17. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35.
  18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:**
    - 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
    - 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.
- § 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-M23 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**
1. **Numer terenu: 007**
  2. **Powierzchnia terenu: 1,02ha**
  3. **Przeznaczenie terenu: M23 tereny zabudowy mieszkaniowej** wszystkie formy;
  4. **Funkcje wyłączone:** nie ustala się.
  5. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:**
    - 1) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach wydzielonych po obrysie budynków;
    - 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w ust.7 oraz wskaźnikach parkingowych innych niż w ust.9 pkt 2.
  6. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;

- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 i na obiekty chronione, o których mowa w ust. 10 pkt 3;
- 5) 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: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 45%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 1,4;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 48 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust. 10 pkt 3;
- 6) gabaryty inne:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 9) inne: dla nowej zabudowy mieszkaniowej: na terenie inwestycyjnym, w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup> / 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań;

#### **8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dowolne.**

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Batorego (009-KD81), od ul. Topolowej (010-KD80), z ulic poza granicami planu;
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały - strefa C;
  - b) dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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: zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni w rejonie ulicy Topolowej;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynku przy ulicy Topolowej 8/9 - oznaczonego jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznej bryły budynku;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych form balustrad balkonów;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznych podziałów oraz historycznej formy detali stolarki okiennej i drzwiowej;
  - d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona pokrycia dachu: zachowanie rodzaju pokrycia dachu;

**11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.

**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) remont i modernizacja istniejącej zabudowy, w tym obiektów o wartościach kulturowych;
  - b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej;
  - c) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
  - d) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania o wysokim standardzie;
  - c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
  - d) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;
  - e) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
  - f) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;

g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10,11.

**15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

1) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,35;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją .

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

1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;

2) południowa część terenu graniczy bezpośrednio z otuliną Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu:008**

**2. Powierzchnia terenu: 0,27ha**

**3. Przeznaczenie terenu:M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33

**4. Funkcje wyłączone:**

1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) salony samochodowe z serwisem;

3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) myjnie samochodowe;

5) warsztaty samochodowe.

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

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

1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,9,10,11,14;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących, reklam i szyldów na budynkach i ogrodzeniach, za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt 3.;

3) dopuszcza się na budynkach lokalizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną w tych budynkach działalnością, o powierzchni powyżej 0,5 m<sup>2</sup>, będących integralną częścią projektu elewacji;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 oraz na obiekt o wartościach kulturowych, o którym 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: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 40%;
  - b) dla zabudowy usługowej - 50%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją, minimalna: 0, maksymalna: 1,4;
- 5) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 44 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 6a i ust.10 pkt 3;
- 6) gabaryty inne:
  - a) maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - 15 m;
  - b) pozostałe gabaryty obiektów dowolne;
- 7) formy zabudowy: dowolne;
- 8) kształt dachu: stromy, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 9) inne: dla nowej zabudowy mieszkaniowej: na terenie inwestycyjnym, w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań, należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m<sup>2</sup>/ 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :** dowolne.

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

- 1) dostępność drogowa: od ul. Batorego (009-KD81);
- 2) parkingi:
  - a) dla samochodów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały - strefa C;
  - b) dla rowerów: do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją, zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 17;
- 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) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni, z zastrzeżeniem lit.b);
  - b) rozbudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy, poprzez charakter zabudowy i materiały elewacyjne;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dotyczy budynku przy ulicy Batorego 30 - oznaczonego jak na rysunku planu:
  - a) ochrona bryły budynku: zachowanie historycznej bryły budynku, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b). Dopuszcza się:
    - rozbudowę budynku od strony podwórza w zakresie: dobudowy okien połaciowych, okien i drzwi oraz w parterze: ganków, werand i ogródków zimowych, daszków/okapów naddrzwiowych - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
    - zmianę gabarytów i rozplanowania okien i drzwi w parterach budynków od strony pierzei ulicy Batorego, związaną z adaptacją parteru budynku na funkcje usługowe - na podstawie jednolitego projektu elewacji;
  - b) ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacyjnego:
    - zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku;
    - zachowanie formy detalu architektonicznego;
    - zachowanie historycznych form balustrad balkonów;
  - c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej: zachowanie historycznej formy;
  - d) ochrona historycznego wyposażenia wnętrza: ochronie podlegają elementy historycznego wyposażenia części wspólnych wnętrza (korytarzy, klatek schodowych, itp.) jak np. schody, balustrady, elementy ceramiczne, stiuki, witraże w oknach itp. - w zakresie formy;
  - e) ochrona pokrycia dachu: zachowanie rodzaju pokrycia dachu;
  - f) ochrona werand: zachowanie historycznej formy oraz rodzaju materiału;
11. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.
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) remont, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy, w tym obiektów o wartościach kulturowych;
    - b) wprowadzenie małej architektury i oświetlenia;
    - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) oczekiwane rezultaty:
    - a) poprawa wizerunku terenu;
    - b) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia;
    - c) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy;
    - d) poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej;

- e) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy;
  - f) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleń;
  - g) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,7,9,10,11.

15. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

- 1) teren w zlewni potoku Strzyża, należy zachować maksymalne natężenie odpływu wód opadowych jak w stanie istniejącym, odpowiadające współczynnikowi spływu 0,40;
- 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy o wartość wskaźnika powierzchni całkowitej budynków przeznaczonej pod parkingi podziemne (w budynkach o innym niż parking przeznaczeniu podstawowym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją .

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

- 1) historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu;
- 2) południowa część terenu graniczy bezpośrednio z otuliną Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

1. **Numer terenu: 009**

2. **Powierzchnia terenu: 0,42ha**

3. **Przeznaczenie terenu:KD81 teren ulicy lokalnej - odcinek ulicy Stefana Batorego**

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0m do 13,0m - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym :** poprzez skrzyżowanie z ulicą Jaškowa Dolina (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Podleśną (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.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.

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 przestrzeni ulicy;
  - b) wprowadzenie małej architektury i poprawa stanu oświetlenia;
  - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
- a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy;
  - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleń;
  - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 4,6,10.

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 5;
- 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. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7.

**11. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

**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.

**§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 010-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 010**

**2. Powierzchnia terenu: 0,07ha**

**3. Przeznaczenie terenu:KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Topolowej**

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 11,0m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :** poprzez skrzyżowanie z ulicą Batorego (009-KD81).

**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 na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Topolowej.

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 przestrzeni ulicy;
  - b) wprowadzenie małej architektury i poprawa stanu oświetlenia;
  - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
  - d) uporządkowanie, pielęgnacja i uzupełnienie zieleni wysokiej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy;
  - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;
  - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 4,6,10.

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zgodnie z §3 ust. 5;
- 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. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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.

**§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 011-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 011****2. Powierzchnia terenu: 0,10ha****3. Przeznaczenie terenu: KD80 teren ulicy dojazdowej - odcinek ulicy Topolowej****4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,0m do 22,0m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

**5. Powiązania z układem zewnętrznym :** poprzez skrzyżowanie z ulicą Partyzantów (012-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Batorego (009-KD81).

**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.

**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 przestrzeni ulicy;
  - b) wprowadzenie małej architektury i poprawa stanu oświetlenia;
  - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy;
  - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;
  - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 4,6,10.

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
  - 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. 6 pkt 1;
- 5) zieleni: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7.

11. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

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

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** historyczne granice podziałów na działki - jak na rysunku planu.

**§ 18. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 012-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

1. **Numer terenu: 012**

2. **Powierzchnia terenu: 1,03ha**

3. **Przeznaczenie terenu: KD82 teren ulicy zbiorczej - odcinek ulicy Partyzantów**

4. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0m do 26,5m – jak na rysunku planu;

2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) dostępność do terenów przyległych:

a) poprzez istniejące zjazdy do terenów 001-U33 i 002-M/U31,

b) wyklucza się do terenów 003-M/U32 i 005-M/U32;

c) poprzez istniejące zjazdy do terenów położonych poza północną granicą planu;

4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym :** poprzez skrzyżowanie z ulicą Słowackiego (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Jaśkowa Dolina (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.

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:** maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia.

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 przestrzeni ulicy;

b) wprowadzenie małej architektury i poprawa stanu oświetlenia;

c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

a) poprawa wizerunku terenu;

b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy;

c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleń;

d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

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

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

**10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

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. 6 pkt 1.

5) zieleń: kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 7.

**11. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

**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.

**§ 19. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 013-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 013**

**2. Powierzchnia terenu: 0,01ha**

**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 ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9,10,12.

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

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

1) dostępność drogowa: od ul. Partyzantów (012-KD82);

2) parkingi: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

- 9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 11) 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. 12;
- 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: zakaz lokalizacji;
- 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) zieleni: kształtowana dowolnie.

**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) renowacja i modernizacja przestrzeni ulicy;
  - b) wprowadzenie małej architektury i poprawa stanu oświetlenia;
  - c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku terenu;
  - b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy;
  - c) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;
  - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6, 9, 10, 12.

**15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

**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.

**§ 20. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 014-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ GÓRNY REJON ULIC PARTYZANTÓW, SOSNOWEJ, PODLEŚNEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0845**

**1. Numer terenu: 014**

**2. Powierzchnia terenu: 0,05ha**

**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 ładu przestrzennego:** stosuje się zasady, o których mowa w ust. 9,10,12;

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

**8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** dowolne.

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

1) dostępność drogowa: od ul. Partyzantów (012-KD82);

2) parkingi: wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) gospodarka odpadami: odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

11) 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. 12;

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: zakaz lokalizacji;

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) zieleni: kształtowana dowolnie.

**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) renowacja i modernizacja przestrzeni ulicy;
- b) wprowadzenie małej architektury i poprawa stanu oświetlenia;
- c) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku terenu;
- b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy;
- c) uporządkowanie przestrzeni publicznych oraz poprawa wyposażenia terenu w zieleni;
- d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;

3) parametry i warunki zagospodarowania ujęte zostały w ust. 6,9,10,12.

**15. Stawka procentowa:** nie dotyczy.

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

**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.

**§ 21.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, 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).

**§ 22.** Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdańska do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Miasta Gdańska.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 22, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta  
Gdańska

**Bogdan Oleszek**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/898/13

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0845**

### **Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag**

**W wyznaczonym terminie, po wyłożeniu planu do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia do 28 lutego 2013r oraz od 04 czerwca do 02 lipca 2013r uwagi wnieśli:**

- I. Osoby, podpisane jak w złożonej uwadze: Stanisława Kostka, Jan Kostka, Artur Kostka, Marek Kostka, Beata Kostka, Natalia Mierewska, Bańdosz, Stopowie, Kowalscy, Sobiech, Pieczka, Dziuda, Magdalena Chrzanowska, Łukasz Chrzanowski, Marek Krajewski, Halina Krajewska, Janusz Groth, Krystyna Groth- Burardt, Dorota Palczewska- Groth, 1 podpis nieczytelny, Gdańsk; pismo z dnia 07.03.2013r. (data wpływu 12.03. 2013r.).** Wnoszący uwagę wnioskują o:
- I. 1. Pozostawienie planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu w obecnej formie. W szczególności wykreślenie z projektu planu z ustępu dotyczącego *zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu oraz dóbr kultury współczesnej*, budynków j.n.:

*Podleśna 2,4,10 i 12*

*Sosnowa 2*

*Partyzantów 36,52,54,56,58,60,62,64,66,68*

*Batorego 29,30,41,43,44,45,46,47,48,49*

*Topolowa 1,2,8/9,10,11 i 12*

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona:**

#### **Uzasadnienie:**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Rada Miasta Gdańska **nr XXIV/482/12 z dnia 29 marca 2012r.** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku. Jednym z celów sporządzenia planu, wskazanych przez Prezydenta Miasta Gdańska w uzasadnieniu podjęcia planu, było określenie zasad ochrony terenów i obiektów o wartościach kulturowych.

Do obszarów tych zalicza się teren objęty planem, który znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza oraz w strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r, art. 15 ust.2 pkt 4 obowiązkowym przedmiotem ustaleń mpzp są m.in.: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. A zatem ustalenia dotyczące zasad ochrony obiektów o wartościach kulturowych muszą znaleźć się w planie, jeżeli takie obiekty występują.

Objęte ochroną w projekcie planu budynki o wartościach kulturowych to zabudowa mieszkaniowa w postaci wielorodzinnych budynków czynszowych, a także budynków bliźniaczych, szeregowych i willi wolnostojących. Obiekty te powstały początku XX wieku i stanowią fragment układu urbanistycznego centrum Wrzeszcza, z określonymi pierzejami zabudowy wzdłuż ulic Partyzantów, Batorego, Sosnowej, Podleśnej.

Ochroną objęty jest zespół zabudowy jednorodzinnej (wille) przy ulicy Podleśnej zbudowany wg projektu Bielefelda w 1912 roku jak również zespół budynków straży pożarnej i dawnego przedsiębiorstwa oczyszczania miasta (obecnie ZDiZ), wybudowanych w 1910 roku.

Objęte ochroną w planie obiekty (ich charakterystyczne gabaryty, rozczłonkowanie bryły, forma dachu, forma okien) są świadectwem ówczesnej kultury, sposobu zabudowy miasta, stosowanych ówczesnie form zabudowy i stylów architektonicznych, sposobu dekorowania obiektów. W szczególności szereg wartości posiadają takie elementy jak: detal architektoniczny fasad – pilastry, gzymsy, boniowania, opaski; rodzaj pokrycia dachu np. dachówka ceramiczna; materiał elewacyjny; elementy wyposażenia budowlanego: stolarka drzwi i okien, elementy wyposażenia wnętrza: schody, balustrady, elementy ceramiczne, boazerie, stiuki, plafony, witraże itp.

Wszystkie w/w budynki zostały uznane za obiekty o wartościach kulturowych przez służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, w trakcie wizji lokalnych w procesie sporządzania planu. Ponadto, z wyjątkiem budynków przy ulicy Partyzantów 58B, 60AiB, Topolowej 10 i Sosnowej 2, wszystkie budynki znajdują się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W projekcie planu zostały wyszczególnione wszystkie w/w budynki o wartościach kulturowych – budynki te oznaczono na rysunku planu linią czerwoną.

Dla tych budynków, w poszczególnych kartach terenów w ust.10 uchwały projektu planu, zostały określone zasady ochrony posiadanych przez nich wartości kulturowych.

**Z uwagi na powyższe uwarunkowania, nie ma możliwości „wykreślenia z projektu planu” budynków wymienionych przez składających uwagę.**

**Należy podkreślić, że w ramach obowiązującej procedury sporządzania planu, projekt planu uzyskał uzgodnienie Konserwatora Zabytków (postanowienie nr ZP.5150/3756/2012/2013 z dnia 04.01.2013r) w zakresie ustaleń dotyczących ochrony zabytków. Ustalenia te były na bieżąco konsultowane i akceptowane przez przedstawicieli Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

**Projekt planu uzyskał również pozytywną opinię Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny (uchwała nr XVII/51/12 z dnia 09.10.2012), która nie zgłaszała uwag odnośnie ustalonej w planie listy obiektów o wartościach kulturowych.**

**Obecnie przedmiotowy teren nie jest objęty żadnym planem miejscowym. Wnioskowane przez składających uwagę „pozostawienie planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu w obecnej formie” byłoby w związku z powyższym równoznaczne z odstąpieniem przez Radę Miasta Gdańska od sporządzania planu.**

I. 2. Wyjaśnienie czy zapis o ochronie bryły budynku daje możliwość w przyszłości jej ocieplenia.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**;

**Uzasadnienie:**

W poszczególnych kartach terenów w ust.10 pkt 3 uchwały, zostały określone zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych. W punkcie tym zawarty został zapis: „ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, ..”. Jednocześnie, zgodnie z definicją zawartą w paragrafie 2 ust. 6 uchwały „bryła budynku” została zdefiniowana jako: „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,„

Natomiast „typ zabudowy” – to „zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu”.

W związku z powyższym ochroną została objęta bryła powyższych budynków, dla zachowania historycznego charakteru istniejącej zabudowy.

Wymóg zachowania bryły budynków nie wyklucza możliwości ich termomodernizacji i docieplenia, pod warunkiem zachowania historycznego wyglądu budynku zgodnie z definicją j.w.

W związku jednak z niejednoznaczną interpretacją tego zapisu, mając na względzie uzasadnione interesy mieszkańców i właścicieli nieruchomości zainteresowanych termomodernizacją swoich obiektów, w projekcie planu zostaną doprecyzowane zapisy odnoszące się do ochrony zarówno bryły, jak i innych elementów budynków o wartościach kulturowych, tak aby jednoznacznie określić możliwość lub zakaz docieplenia jak i innych działań inwestycyjnych w obiektach o wartościach kulturowych.

Wprowadzenie takich zapisów jest uwarunkowane zgodą Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- I. 3. Wyjaśnienie, czy zapis o ochronie bryły budynku daje możliwość w przyszłości jej rozbudowy np. od strony najmniej eksponowanej elewacji. Czy możliwe jest dodanie zapisu **„rozbudowa budynku jest możliwa od strony nieekspozycyjnej elewacji, z maksymalnym zachowaniem historycznej bryły architektonicznej, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku”**

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**;

**Uzasadnienie:**

Zawarty w kartach terenu w ust.10 pkt 3 uchwały zapis o ochronie bryły budynku wyklucza możliwość jej rozbudowy. Jedynie w terenie 001-U33 zastosowano zapis „ochronie podlegają historyczne bryły budynków z możliwością ich rozbudowy w nawiązaniu do historycznie wykształconej struktury przestrzennej zespołu zabudowy ” - w związku z wydanym pozwoleniem na rozbudowę budynków ZDiZ.

Zapisy takie zostały podyktowane wymaganiami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie ochrony zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza.

Mając na względzie uzasadnione interesy mieszkańców i właścicieli nieruchomości, w projekcie planu zostaną doprecyzowane zapisy odnoszące się do ochrony brył budynków o wartościach kulturowych (dla poszczególnych budynków), a w szczególności możliwości dopuszczenia w planie ich rozbudowy czy też częściowej rozbudowy od strony mniej eksponowanej elewacji.

Wprowadzenie takich zapisów jest uwarunkowane zgodą Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- I. 4. Wyjaśnienie, czy zapis, że ochronie podlega „ich detal architektoniczny” należy rozumieć jako ochronę istniejących oryginalnych detali (gzymsy, opaski) poza stolarką. Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu dotyczącego detali architektonicznych: zamiast sformułowania „ochronie podlega ich detal architektoniczny” – użycie zapisu **„ich forma detalu architektonicznego”**

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona**;

**Uzasadnienie:**

Zawarty w kartach terenu w ust.10 pkt 3 uchwały zapis „ochronie podlegają historyczne: bryły budynków, ich detal architektoniczny ....” ma na celu ochronę historycznych detali architektonicznych budynków: gzymsów, opasek, pilastrów stiuków, konsoli, elementów rzeźb, boniowań, tympanonów nadokiennych, cokołów, płycin, wstawek z innych materiałów, elementów portali.

Projekt planu nakazuje ich „ochronę” a realizacja ochrony pozostaje w gestii Miejskiego Konserwatora Zabytków i określana jest na etapie projektu remontu budynku. Tak więc zapisu tego nie należy rozumieć jako bezwzględnej ochrony, w każdym wypadku, istniejących oryginalnych detali, lecz w uzasadnionych wypadkach możliwość np. ich odtworzenia/przeniesienia, np. na ocieploną elewację – w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Mając na względzie uzasadnione interesy mieszkańców i właścicieli nieruchomości, w projekcie planu zostaną doprecyzowane zapisy odnoszące się do ochrony historycznych detali budynków, w tym przeanalizowana zostanie możliwość zmiany sformułowania „ochronie podlega ich detal architektoniczny” – na zapis **„ ochronie podlega forma detalu architektonicznego”**.

Wprowadzenie takich zapisów jest uwarunkowane zgodą Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

I. 5. Jak należy rozumieć zapis, że ochronie podlega „rodzaj materiału elewacyjnego”, czy dotyczy zachowania i naprawy tynków cementowo-wapiennych, czy dopuszcza się stosowanie tynków mineralnych używanych wspólnie, które występują w zdecydowanej większości na obiektach objętych planem, gdyż ponad 70% wskazanych w projekcie planu budynków jest wyremontowana a także zostały przeprowadzone pełne termomodernizacje obiektów (np. Sosnowa2, Podleśna 12, Topolowa 8/9, Batorego 46-49 i inne)

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona:**

**Uzasadnienie:**

Zawarty w kartach terenu w ust.10 pkt 3 uchwały zapis o ochronie „rodzaju materiału elewacyjnego” dotyczy generalnie nie wprowadzania zmian wobec historycznie użytych rodzajów materiałów elewacyjnych. Rodzaj materiału elewacyjnego to np. tynk, cegła licówka, okładzina kamienna, klinkier, itp. Wobec powyższego ochrona będzie dotyczyła zastosowania historycznego rodzaju materiału, np. w ramach prac remontowych nie jest dopuszczalna zamiana występującego oryginalnie na budynku tynku na okładziny, klinkier itp.. Natomiast zastosowanie w procesie remontu tynku o współczesnych parametrach (zamiana tynku cementowo-wapiennego na tynk mineralny) nie jest sprzeczne z w/w zapisem planu.

I. 6. Nowy plan zakazuje prowadzenia wszelkich prac związanych z termomodernizacją, gdyż zmianie ulega bryła budynków, która ma być chroniona. W świetle powyższego niedopuszczalnym jest pozbawienie właścicieli budynków możliwości przeprowadzenia niezbędnych remontów a zwłaszcza prac dociepleniowych z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnych

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona:**

**Uzasadnienie:**

jak w pkt. I.2

**II. Aleksander Neyman oraz właściciele i mieszkańcy budynku przy ulicy Batorego 45 -W. Zwierzyński, Kozłowska, z up. Kozłowska, M. Neyman, Gdańsk – pismo z dnia 08.03.2013r. (data wpływu 13.03.2013r.).** Wnoszący uwagę wnioskują o:

II. 1. Wpisanie do planu zapisu umożliwiającego docieplenie elewacji budynków przy odtworzeniu istniejącego detalu architektonicznego, dla budynków przy ulicy Batorego 43,45,47,49; Partyzantów 54,56,58,58B,60A,60B i Topolowej 1,2 (teren nr 003) objętych ochroną konserwatorską

**Uzasadnienie:**

jak w pkt. I.2 i 6 oraz I.4

II. 2. Wyjaśnienie czy zapis o ochronie „rodzaju materiału elewacyjnego” może uniemożliwić wykonanie niezbędnych prac remontowo - ociepleniowych

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona:**

**Uzasadnienie:**

jak w pkt. I.2 i 6 oraz I.4 i 5

II. 3. Wyjaśnienie terminu „ochrona materiału elewacyjnego”. Czy nałożenie warstwy styropianu na ściany oraz odtworzenie gzymsów i narożnych boni oraz pokrycie jej tynkiem spełnia w/w definicję.

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona:**

**Uzasadnienie:**

jak w pkt. I.2 i 6 oraz I.4 i 5

**III. Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny pismo z dnia 14.03.2013r. (data wpływu 26.03.2013r)** Rada Dzielnicy wnioskuje o zmniejszenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 60 % przewidzianych w planie do 30%, na terenie inwestycyjnym przy ulicy Batorego 36 (teren 007-M23)

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga częściowo uwzględniona:**

**Uzasadnienie:**

W procesie analiz urbanistycznych sporządzanych dla terenu objętego planem, badano również procent powierzchni zabudowy działek. W terenie 007-M23 o dopuszczonych wszelkich formach zabudowy mieszkaniowej (tj. zarówno zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej, szeregowej, jak i zabudowie wielorodzinnej), w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość przy ulicy Batorego 36-38, znajdują się zarówno działki zabudowane w 30%, jak i w 20% (Topolowa 7A) czy też 52% (Topolowa 8/9).

Istniejąca zabudowa, pomimo tak różnych parametrów urbanistyczno-architektonicznych, nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny w tym rejonie.

W związku ze złożoną uwagą ponownie przeanalizowano parametry urbanistyczne i kompozycyjne w pierzei ulicy Batorego, stwierdzając możliwość zmniejszenia ustalonej w planie maksymalnej dopuszczonej w planie powierzchni zabudowy w terenie 007-M23 z 50% do 45%. Tak przyjęty procent powierzchni zabudowy umożliwi zachowanie w pełni charakteru pierzei ulicy Batorego.

Nie ma uzasadnienia dla zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki, gdyż teren położony jest w zabudowie kwartałowej o charakterze śródmiejskim (o generalnie wysokich parametrach intensywności), a przy ustaleniu parametrów zabudowy należy wyważyć nie tylko interes sąsiadujących mieszkańców ale również uprawnienia i interes ekonomiczny właściciela niezabudowanej nieruchomości przy ulicy Batorego 36 - 38.

W przypadku realizacji nowego budynku wielorodzinnego inwestor zmuszony będzie uwzględnić wszystkie ustalenia planu miejscowego, w tym wymóg realizacji na terenie inwestycyjnym rekreacyjnych zieleni przydomowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań, co ostatecznie będzie miało duży wpływ na rzeczywiste możliwości zabudowy przedmiotowej działki.

Nowe zainwestowanie musi spełnić wszystkie przepisy prawa budowlanego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (w tym dotyczące przepisowych odległości od sąsiadujących budynków i zacieniania), tak więc nie są uzasadnione obawy o uciążliwość nowych inwestycji dla istniejącej zabudowy.

**IV. Osoby, podpisane jak w złożonej uwadze: Stanisława Kostka, Jan Kostka, Artur Kostka, Marek Kostka, Beata Kostka, Magdalena Chrzanowska, Halina Krajewska, Marek Krajewski, Marian Sagała, Wiesław Sagała, Zwierzyński, podpis nieczytelny, podpis nieczytelny, Dawid Dąbecki, Katarzyna Rocławska-Dąbecka, Remigiusz Burdelski, Karolina Klimowicz, Janusz Groth, Dorota Palczewska-Groth, Krystyna Groth-Burandt, Elżbieta Burdelska, Burdelski, Marcei Burdelski, Paweł Dziuda, Radosław Dziuda, Jerzy Dziuda, Karolina Dziuda, Sławomir Jankowski, Kazimiera Kuziemska, Kozłowski, Buczma, Radomyska, Nowak; Gdańsk - pismo z dnia 03.07.2013r. (data wpływu 08.07.2013r.) Wnoszący uwagę wnioskują o:**

**IV. 1. Uwzględnienie w planie uwag zgłoszonych przez mieszkańców i przyjętych przez Prezydenta Miasta Gdańska zgodnie z pismem z dnia 03.04.2013r. (Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Gdańska)**

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona;**

**Uzasadnienie:**

Do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu (w dniach 31.01.2013r. do 28.02.2013r.) zostały złożone uwagi mieszkańców budynków położonych przy ulicach: Partyzantów, Batorego, Topolowej, Sosnowej, Podleśnej. Uwagi dotyczyły dopuszczenia w planie możliwości termomodernizacji budynków posiadających wartości kulturowe, a także ich rozbudowy. **Prezydent Miasta Gdańska rozpatrzył złożone uwagi pismem nr BRG/ZUW/AP/13/KW-547 z dnia 03.04.2013r.** i częściowo je uwzględnił: w zakresie doprecyzowania możliwości termomodernizacji i rozbudowy obiektów o wartościach kulturowych objętych planem, w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wobec powyższego projekt planu został zmieniony w zakresie ust. 10 kart terenów. W ustępie tym zawarto rozszerzone zapisy dotyczące ochrony poszczególnych elementów budynków posiadających wartości kulturowe. Zapisy zostały wprowadzone zgodnie z wymaganiami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W ust.10 kart terenów zostały szczegółowo określone zasady ochrony następujących elementów: bryły budynku, detalu architektonicznego i materiału

elewacyjnego, stolarki okiennej i drzwiowej, historycznego wyposażenia wnętrz, pokrycia dachu, historycznej formy ogrodzeń.

**Suma w/w ustaleń, odniesiona do wymienionych w planie budynków, określa każdorazowo możliwości zarówno rozbudowy jak i termomodernizacji budynków przy zachowaniu ich wartości kulturowych, a w nielicznych przypadkach wyklucza się rozbudowę lub termoizolację – są one szczegółowo omówione w pkt. I.2 i I.3**

Zapisy projektu planu w stosunku do poprzednich ustaleń nie „zostały powtórzone” a raczej istotnie rozszerzone, tak aby doprecyzować zakres ochrony. Po konsultacjach z PWKZ, została również zniesiona ochrona konserwatorska dla budynku przy ulicy Topolowej 10, który nie widnieje w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**Projekt planu, po wprowadzeniu w/w zmian, uzyskał ponowne uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie nr ZP.5150/105/2013 z dnia 03.06.2013r) w zakresie ustaleń dotyczących ochrony zabytków. Pozytywną opinię o zmienionym projekcie planu wyraziła również Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w trakcie ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu.**

Podsumowując, **uwagi złożone przez mieszkańców do projektu planu po jego I wyłożeniu, zostały w większości uwzględnione w projekcie planu wyłożonym po raz drugi do wglądu.**

IV.2. Wprowadzenie do planu jednoznacznego zapisu dopuszczającego termomodernizację budynków z zachowaniem uwag gwarantujących ochronę dziedzictwa krajobrazu kulturowego

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona:**

**Uzasadnienie:**

Zapisy projektu planu zostały tak sformułowane, że **dopuszczają możliwość termomodernizacji większości budynków o wartościach kulturowych objętych planem.**

W projekcie planu nie wprowadzono wprost zapisu: „dopuszcza się termomodernizację obiektów o wartościach kulturowych”, gdyż taki zapis nie daje gwarancji ochrony elementów zabytkowych obiektu.

Zgodnie z wymaganiami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przy jego współudziale przeanalizowano szczegółowo, m.in. podczas wizji w terenie, występujące elementy historyczne i zabytkowe obiektów i pod tym względem opisano elementy chronione w ust. 10 kart terenów w projekcie planu. Zapisy dotyczące ochrony tych elementów zostały tak sformułowane, aby w procesie ocieplania fasad i elewacji budynków zachować/odtworzyć pod nadzorem konserwatorskim wartościowe elementy, stanowiące bogactwo epoki i kultury.

W ust. 10 pkt 3 kart terenowych projektu planu, dotyczącym ochrony detalu architektonicznego elewacji budynków, materiału elewacyjnego, stolarki okiennej - przyjęto zapisy:

- zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego;
- zachowanie formy detalu architektonicznego;
- zachowanie historycznych form balustrad balkonów;
- zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

Takie zapisy umożliwiają wykonanie termomodernizacji budynków z obowiązkiem odwzorowania tylko formy detalu architektonicznego na elewacji, a nie zachowania konkretnego istniejącego historycznego elementu (który zresztą może pozostawać już w stanie mocno uszkodzonym). Powyższe zapisy były konsultowane z Miejskim Konserwatorem Zabytków, ponieważ jakiegokolwiek prace budowlane związane z obiektami o wartościach kulturowych wymagają jego opinii.

W projekcie planu tylko w jednym przypadku tj. dla elewacji frontowej budynku położonego przy ulicy Partyzantów 56-58 (teren nr 003-M/U32), zastosowano zapis „zachowanie detalu architektonicznego” na elewacji - co oznacza brak możliwości ocieplenia tej elewacji budynku, ze względu na ochronę cennego, *istniejącego* detalu architektonicznego. W tym przypadku elewacja ma charakter „bogaty”, występuje na niej szereg elementów zdobniczych, jak m.in.: rozczłonkowane

gzymsy, pilastry, konsolki, opaski drzwiowe i okienne itp., które powinny pozostać w istniejącej formie (z możliwością ich remontu, odnowienia i i uzupełnień).

Podsumowując, **przyjęte w planie ustalenia pozwalają na termomodernizację większości budynków z zachowaniem warunków gwarantujących ochronę dziedzictwa krajobrazu kulturowego**, o co wnoszą składający uwagę.

IV. 3. Dokonanie w kartach terenu w ust.10 zmiany zapisu z „wyklucza się możliwość jej rozbudowy” na „dopuszcza się możliwość rozbudowy bryły budynków od strony nieekspozycyjnej elewacji, z maksymalnym zachowaniem historycznej bryły architektonicznej w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku”

- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**;

**Uzasadnienie:**

W większości terenów w planie (tereny nr 001,002,003,005,006,007,008) dopuszczono możliwość rozbudowy budynków o wartościach kulturowych w zakresie uzgodnionym z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków tj.: rozbudowy i nadbudowy dachu, dobudowy lukarn, okien połaciowych, okien i drzwi oraz w parterach: ganków, werand i ogródków zimowych, daszków/okapów naddrzwiowych – na podstawie jednolitego projektu elewacji. W/w zakres rozbudowy został dopuszczony dla poszczególnych wymienionych w kartach terenów budynków od strony podwórza tj. od strony nieekspozycyjnych elewacji.

Ponadto dla budynków w pierzejach ulic: Partyzantów, Topolowej, Batorego dopuszcza się zmianę gabarytów i rozplanowania okien i drzwi w parterach budynków od strony pierzei ulicznych, związaną z adaptacją parterów budynków na funkcje usługowe – także na podstawie jednolitego projektu elewacji.

Większy zakres rozbudowy obiektów nie jest możliwy z uwagi na konieczność zachowania skali i charakteru historycznej, zabytkowej zabudowy.

Tylko w przypadku dwóch budynków - zlokalizowanych przy ulicy Podleśnej 4 oraz Topolowej 8/9, zgodnie z wymaganiami PWKZ zastosowany został zapis: „zachowanie historycznej bryły budynku”- co oznacza brak możliwości rozbudowy. Takie ustalenie zostało podyktowane cennymi walorami istniejących, historycznych brył budynków i koniecznością zachowania ich integralności.

Projekt planu nie zawiera cytowanego przez składających uwagę sformułowania: „wyklucza się możliwość jej [ bryły ] rozbudowy”.

Podsumowując, z wyjątkiem dwóch budynków wymienionych powyżej, projekt planu **„dopuszcza możliwość rozbudowy budynków od strony nieekspozycyjnej elewacji, z maksymalnym zachowaniem historycznej bryły architektonicznej...”** o co wnoszą składający uwagę.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/898/13

Rady Miasta Gdańska

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic Partyzantów, Sosnowej, Podleśnej w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 0845**

**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.