UCHWAŁA NR XIX/220/95
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU Z DNIA 20 grudnia 1995 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wileńska" w Słupsku

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8, ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415)

Rada Miasta w Słupsku
uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wileńska" w Słupsku którego ustalenia wyrażone są w postaci:

1) zasad zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą.
2) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik nr 1 znajdującego się w siedzibie Urzędu Miejskiego-Słupsk

§2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu,o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4) granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu. Granice te stanowią następujące ulice: od strony południowej ul.Tuwima; od strony zachodniej ul. Kołłątaja i linia rozgraniczająca tereny PKP- od strony północnej ul. W.Polskiego; od strony wschodniej ul. Mickiewicza.
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenie jednostek strukturalnych

§3.

Ustala się następujące jednostki strukturalne:
1) Jednostkę A w obszarze ulic: Tuwima,Wileńskiej, Konopnickiej i linii rozgraniczającej tereny PKP.
2) Jednostkę B w obszarze ulic: Kołłątaja, W.Polskiego, Wileńskiej, Konopnickiej.
3) Jednostkę C w obszarze ulic: W.Polskiego, Mickiewicza, Konopnickiej, Wileńskiej.
4) Jednostkę D w obszarze ulic: Tuwima, Mickiewicza, Wileńskiej, Konopnickiej.

Rozdział III

Ustalenie przeznaczenia podstwowego dla jednostek strukturalnych

§4.

1.Ustala się funkcję usługowo-mieszkaniową przeznaczeniem podstawowym jednostek strukturalnych A, B, C, D.

2.Dopuszcza się ponadto lokalizację:
1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej
2) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej
3) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego.

§5.

Na obszarach oznaczonych A4.MU, B6.MU, C6.MU ustala sią kondygnację przyziemia i pierwszego piętra jako obowiązującą dla lokalizowania funkcji usług.

Rozdział IV

Zasady ogólne zagospodarowania terenów usługowo-mieszkaniowych

§6.

1. Przebieg linii rozgraniczających obszary o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowopoprowadzonej od ustalonej na rysunku

planu nie przekroczy 2m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

2.Dla obszarów oznaczonych A4.MU, B6.MU, C6.MU dopuszcza się dowolne kształtowanie granic działek z wyjątkiem linii rozgraniczających obszaru z zachowaniem zasad obsługi zabudowy i obowiązujących linii zabudowy.

3.Ustala się obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu. Przebieg linii może być zmieniony w celu dostosowania go do stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość nowoprowadzonej linii od ustalonej rysunkiem planu nie przekroczy 1m.

§7.

1.Ustala się wysokość od dwóch do czterech kondygnacji, wraz z wysokim dachem użytkowym, jako obowiązującą dla nowoprojektowanych budynków w obszarze opracowania.

2.Ustala się obowiązujące pochylenie połaci dachowych w nowoprojektowanych budynkach w obszarze opracowania w przedziale 30^{o} - 45^{o}

§8

1.Na obszarach o przeznaczeniu mieszkalnym i usługowo-mieszkalnym dopuszcza się zabudowę plombową pomiędzy obiektami istniejącymi i nie przewidzianymi do likwidacji, pod warunkiem że: kształt, układ bądź parametry projektowanej inwestycji nie naruszą zasad kompozycji przestrzennej ustalonej rysunkiem planu i nie wywołają kolizji z obiektami lub urządzeniami otoczenia.

2.Roztrzygnięcia dotyczące spełnienia warunków, o których mowa w ust.1, podejmuje właściwy organ administracji samorządowej.

Rozdział V

Ustalenia w zakresie dóbr kultury

§9.

1.Obiekty w obszarze opracowania znajdują się w granicach strefy „B - zachowanych elementów zabytkowych", ustalonej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska.

2.Definiuje się pojęcia związane z ochroną zabytków i ustala zasady postępowania z obiektami objętymi ochroną WKZ.

1) pod pojęciem ochrony bezwzględnej rozumie się działania inwestycyjne polegające na bezwzględnym zachowaniu istniejącego obiektu w jego pierwotnej formie.

2) pod pojęciem ochrony względnej rozumie się działania inwestycyjne dążące do zachowania obiektu bez konieczności zachowania jego pierwotnej formy.

§10.

W modernizowanych elewacjach obiektów objętych ochroną konserwatorską zachować i uwypuklić charakterystyczne cechy stylowe oraz detal architektoniczny. W przypadku kompleksów obiektów o dominującym rodzaju elewacji - dążyć do ujednolicenia elewacji nowowznoszonych budynków

§11.

Ustala się konieczność uzyskiwania wytycznych konserwatorskich dla inwestycji tyczących budynków objętych ochroną WKZ, w szczególności dotyczy to modernizacji i remontów w zakresie: detalu architektonicznego, wnętrz, połaci dachowych, stolarki, elementów ślusarskich, oświetlenia a także kolorystyki.

§12.

1. Ustala się strefę względnej ochrony archeologicznej w obszarze linii rozgraniczających ulicy Tuwima (Dawny trakt handlowy).

2. Ustanawia się obowiązek nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad wszystkimi pracami ziemnymi w strefie ustalonej w ust.1.

Rozdział VI

Ustalenia w zakresie wzrostu wartości i obrotu nieruchomści.

§13.

Nie zmienia się dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Wszystkie grunty pozostawia się jako grunty budowlane.Ustala się zerową (0%) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w momencie obrotu nieruchomością.

Rozdział VII

Ustalenia w zkresie infrastruktury technicznej.

§14.

Adaptuje się istniejącą sieć wodociągową, sanitarną i ogólnospławną.

1) sieć ogólnospławną przeznaczyć na sanitarną.
2) nowowznoszone obiekty podłączać do istniejącego uzbrojenia sanitarnego.

§15.

Ustala się przebieg kanalizacji deszczowej wzdłuż ulic: Wileńskiej, Konopnickiej z podłączeniem do sieci w ulicy Mickiewicza.

§16.

Adaptuje się istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz nowoprojektowanych budynków bezpośrednio z sieci istniejących.

§17

Przewidziano sieć cieplną doprowadzającą czynnik grzewczy do nowoprojektowanych kubatur. Sieć z rur preizolowanych, prowadzona wzdłuż ciągów ulicznych.

§18.

Adaptuje się istniejący system usuwania nieczystości stałych. Wywoz odpadów gromadzonych w kontenerach przez odpowiednie służby

§19

1. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla obszaru opracowania:
od godz. 6.00 do godz. 22.00 - 60 dB
od godz 22.00 do godz. 6.00 - 50 dB

2.Ustanawia się bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej wibracje odziaływujące ujemnie na zdrowie człowieka.

3. Ustala się postępującą w czasie likwidację istniejącego ogrzewania na paliwo stałe (węgiel, koks, drewno) i sukcesywne przechodzenie na paliwa czyste (gaz ziemny, elektryczność, czynnik grzewczy z sieci miejskiej).

4. Ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków.

§20.

Adaptuje się istniejącą sieć teletechniczną. Nowowznoszone budynki podłączyć do sieci istniejącej.

§21.

1. Ustala się następującą organizację ruchu w obszarze opracowania.

1) drogi kołowe w obszarze opracowania klasy: Z,L, D,Cpj

2) ulice klasy G poza obszarem opracowania.

3) ulica Kołłątaja docelowo zdegradowana do klasy L „nowa Kołłątaja" na odcinku od ul. Tuwima do ul. W.Polskiego prowadzona po terenie PKP.

2.Ustalenia techniczne.

1) adaptuje się istniejące przebiegi ulic w obszarze opracowania z wyjątkiem skrzyżowania ulic Mickiewicza i Tuwima oraz skrzyżowania ulic Wileńskiej i Konopnickiej. Geometria skrzyżowań według rysunku planu.

2) ustala się zmianę nawierzchni ulic z kamiennej na bitumiczną.

3) ustala się nawierzchnię nowoprojektowanych parkingów na nawierzchnię z drobnowymiarowych elementów prefabrykowanych lub kamiennych.

§22

Ustala się stan docelowy w zakresie elektroenergetyki.

1) ustala się nowe zainwestowanie elektroenergetyczne zgodnie z rysunkem planu. Nowa stacja transformatorowa (A11.EE) w jednostce A, zasilona nową linią kablową 15 kV ze stacji nr 862 oraz ze stacji nr 1217.

2) ustala się przesunięcie stacji nr 1215 według rysunku planu (B12.EE) oraz przełożenie linii kablowych dla uwolnienia działki B7.MU.

3) Ustala się całkowitą likwidację uzbrojenia energetycznego obecnego targowiska „Manhatan".

Rozdział VIII

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§23.

1. Przewiduje się ukrycie ludności w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa w przystosowanych na ukrycia typu I podpiwniczeniach istniejących i projektowanych budynków. W obszarze opracowania nie ustala się lokalizacji wolno stojących obiektów obronnych.

2. Ustala się w okresach specjalnych zabezpieczenie w wodę z ujęcia awaryjnego zlokalizowanego na terenie PKP.

3. Obszar opracowania objęty jest zasięgiem akustycznym syreny alarmowej zlokalizowanej w budynku PKP. Adaptuje się stan istniejący do potrzeb w zakresie alarmowania i ostrzegania.

Rozdział IX

Ustalenia w szczegółowe dla obszarów

§24.

1. B10.ZP C9.ZP A8.ZP - Adaptuje się istniejące zespoły zieleni wysokiej. Wykonać nasadzenia uzupełniające. Rekultywować grunt, splantować i urządzić przejścia piesze.

2. A9.ZP - Nowoprojektowany zespół zieleni wysokiej. Wykonać nowe nasadzenia. Rekultywować gruzowisko po wyburzeniach. Granice funkcjonalne (linie rozgraniczające) rozwiązać w oparciu o przykłady podane na rysunku planu.

3. B13.PG C10.PG C11.PG A12.PG A13.PG A9.PG - Nowoprojektowane place gospodarcze. Lokalizacja zamkniętych pojemników na odpady stałe. Urządzić trwałe wg. projektów indywidualnych. Organizacja wywozu wg. zasad pracy służb oczyszczania miasta.

4. C12.Ks D10.Ks -Istniejące zespoły garażowe do adaptacji. Ustala się obowiązek podniesienia estetyki obiektów na koszt właścicieli.

5. C2.M C4.M B3.M B8.U - Adaptuje się istniejące zainwestowanie. Zabudowa mieszkalno-usługowa. Dopuszcza się modernizację i remonty nie zwiększające powierzchni zabudowy i kubatur. Dozwala się funkcję mieszkaniową w poddaszach. W/w prace w uzgodnieniu z WKZ. Brak możliwości lokalizacji zabudowy gospodarczo-garażowej w podwórkach budynków. Preferencja lokalizacji funkcji usługowych - kondygnacja przyziemia.

5a. Ustalenia szczegółowe dla budynków przy ul. W. Polskiego.

Budynek nr 29, 30 - w przypadku modernizacji, adaptacji utrzymać osiowość rysunku elewacji.

Budynek nr 31, 32 - dopuszcza się zmiany w kondygnacji przyziemia bez ingerencji w przestrzeń pasa pieszego ulicy. Wykonać modernizację fasady w pasie przyziemia, podnosząc estetykę. Stosować trwałe materiały elewacyjne z wykluczeniem tynków. Uwypuklić detale architektoniczne fasady i jej osiowość.

Budynek nr 33 - adaptacja istniejącego zainwestowania w kondygnacji przyziemia. Zakaz likwidacji wejścia głównego w fasadzie frontowej. Podnieść estetykę i jakość istniejącego zainwestowania. Zakaz ingerencji przestrzennej w przestrzeń ciągu pieszego ulicy.

Budynek nr 34 - j.w. adaptacja. Podnieść estetykę schodów wejściowych i balustrady.

Budynek nr 35 - zakaz zabudowy przejścia bramowego. Adaptacja istniejącego zainwestowania. Styl istniejącej witryny dopasować do stylistyki zabudowy. Podnieść estetykę schodów wejściowych i balustrady.

Budynek nr 36 - zakaz zabudowy przejścia bramowego. Utrzymać osiowość rysunku elewacji. Dozwala się wprowadzenie funkcji usługowej w kondygnację parteru wysokiego.

Budynek nr 37 - Styl istniejącego zainwestowania dopasować do stylistyki zabudowy. Szczególnie cenne wartości zabytkowe. Prześwit, czyli istniejącą przerwę w zabudowie między budynkami nr 37A a nr 38 - bezwzględnie utrzymać.

Budynek nr 38 - Styl istniejącej witryny dopasować do stylistyki sąsiednich.

Budynek nr 39/40 - szczególnie cenne wartości zabytkowe. Brak możliwości wprowadzenia usług w kondygnacje przyziemia. Adaptacja istniejącego zainwestowania usługowego.

6. A4.MU C6.MU C5.MU B6.MU D4.MU - zmienia się dotychczasowy stan zainwestowania. Ustala sią zabudowę usługowo-mieszkaniową. Preferencja lokalizacji usług - kondygnacja przyziemia, I - piętro. Zakaz zabudowy gospodarczo-garażowej. Zakaz stosowania technologii wielkoelementowych. Obowiązek stosowania trwałych materiałów elewacyjnych. Ściana frontowa kondygnacji parteru usługowego - około 80 % powierzchni przeszklonej. Przewidywany wzrost kosztów fundamentowania w wyniku skrajnie ciężkich warunków gruntowych (około 30 %).

7. A1.M A3.M - pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania. Dozwala się lokalizowanie funkcji usługowych w parterach budynków. Dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkaniowe nie zwiększającą kubatury budynku. Brak możliwości lokalizowania zabudowy gospodarczo-garażowej po likwidacji istniejącej. Urządzić zieleń izolacyjną.

8. A2.M B1.M B2.M B4.M C1.M C3.M D1.M D2.M D3.M - pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania. Dozwala się lokalizowanie funkcji usługowych w parterach budynków. Dopuszcza się adaptację poddasza na cele mieszkaniowe, nie zwiększającą kubatury budynku. Brak możliwości lokalizowania zabudowy gospodarczo-garażowej.

9. A5.M - zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Odsunąć linię zabudowy frontu od istniejącej pierzei, zachowując doświetlenie budynku sąsiedniego. Preferencja lokalizacji usług - kondygnacja przyziemia. Maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondy-gnacje z poddaszem użytkowym. Maksymalna rzędna posadowienia parteru: 0,8m ponad rzędną terenu. Stylistyka detalu i przyjętych rozwiązań architektoniczych w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu. Trwałe materiały elewacyjne.

10. A7.U C8.U - zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania. Nowa zabudowa usługowa maskująca ślepe ściany. Maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Maksymalna rzędna posadowienia parteru: 0,5m

ponad rzędną terenu. Stylistyka detalu i przyjętych rozwiązań architektonicznych w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu. Trwałe materiały elewacyjne.

11 D6.M C7.MU - pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania. Ustala się modernizację budynków istniejących w trakcie budowy nowych wg ustaleń rysunku planu. Dobudowa nowej kubatury po przejęciu przez budującego istniejącej. Maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Maksymalna rzędna posadowienia parteru: 0,8m ponad rzędną terenu. Stylistyka detalu i przyjętych rozwiązań architektonicznych w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu. Trwałe materiały elewacyjne.

12 B7.MU - zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania. Przed inwestowaniem przełożyć uzbrojenie elektroenergetyczne. Ustalenie jak dla A4.MU.

13 B9.U - zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania. Nowa zabudowa uzupełniająca wg. linii zabudowy jak na rysunku planu. Chronić istniejący drzewostan przed dewastacją w trakcie realizacji. Maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Maksymalna rzędna posadowienia parteru: 0,8m ponad rzędną terenu. Stylistyka detalu i przyjętych rozwiązań architektonicznych w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu. Trwałe materiały elewacyjne

14 D7.U - zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania. Nowa zabudowa uzupełniająca wg linii zabudowy jak na rysunku planu. Maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Maksymalna rzędna posadowienia parteru: 0,8m ponad rzędną terenu. Stylistyka detalu i przyjętych rozwiązań architektonicznych w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu. Trwałe materiały elewacyjne.

15 D8.U pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania. Adaptuje się zabudowę dla funkcji oświaty: przedszkole.

16 A6.U - Centrum handlowe „Wokulski" Pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania. Ustala się konieczność modernizacji kubatury zmieniającej estetykę obiektu. Przyjąć rozwiązania architektoniczne odpowiednie dla zabudowy śródmieścia. Warunki modernizacji: zachować funkcję przyziemia (parkowanie) poza obrysem istniejącej kubatury. Uwolnić, w miarę możliwości istniejące przyziemie (w obrysie budynku) dla funkcji parkowania. Ustala się zewnętrzną linię zmodernizowanej zabudowy w odległości 6m od linii istniejącego obrysu budynku. Dopuszcza się rozbudowę ponad wymienione 6m tylko w kierunku nowoprojektowanych budynków przy ulicy Tuwima (kierunek wschodni).

17 A10.EE - stacja transformatorowa nr 1217. Adaptowana.

18 A11.EE - stacja transformatorowa nowoprojektowana.

19 B11.EE - stacja transformatorowa nr 402. Adaptowana.

20 B12.EE - stacja transformatorowa nr 1215. Adaptowana.

Rozdział X

Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

§25.

Zmiany w zakresie:

1) likwidacji emitorów zanieczyszczeń (warsztaty naprawcze, usługi uciążliwe, piekarnia, etażowe kotłownie na paliwo stałe),
2) dążenie do zmniejszenia uciążliwości ruchu kołowego,
3) adaptacji, urządzenia i ochrony istniejących zespołów zieleni,
4) zakazu lokowania funkcji uciążliwych dla środowiska
5) projektowania zespołów zieleni izolacyjnej

polepszą warunki środowiska przyrodniczego.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§26.

W granicach określonych w §3 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Słupska uchwalonego przez Radę Miejską w Słupsku uchwałą nr. 583/94 z dnia 30 marca 1994 r.

§27.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Słupska.

§28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego.

Słupsk, 20 grudnia 1995 r.

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Jędrzej Alkiewicz