MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SŁUPSK PODGRODZIE I

Rejon ulic Kilińskiego, Partyzantów, Garncarska, H.Pobożnego, Armii Krajowej , Kaszubska

1. KARTA TERENU NUMER 2-MW/U **2. POWIERZCHNIA 0,53 ha**

3. PRZEZNACZENIE

MW/U	Zabudowa mieszkaniowo – usługowa o wysokiej intensywności zabudowy

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

1. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2
2. małe hurtownie do 2000m2
3. szpitale i domy opieki społecznej
4. budynki związane ze stałym, wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
5. nowe boksy garażowe
6. we wnętrzach kwartałów zakaz lokalizacji składów i magazynów;
7. salony samochodowe (z serwisem),

5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

1. nie ustala się

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 8, 10, 11, 12, 14,

7.ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. linie zabudowy: jak na rysunku planu
2. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 70%
3. minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%
4. wysokość zabudowy, minimalna: 9 m maksymalna: 15 m
   (nie dotyczy budynków o wartościach kulturowych oznaczonych na rysunku planu)
5. formy zabudowy: zwarta / pierzejowa
6. kształt dachu: strome

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. wielkość działki, minimalna: 300 m^2 (nie dotyczy wydzieleń pod infrastrukturę techniczną i działek istniejących) maksymalna: nie ustala się
2. szerokość frontu działki, minimalna: 11 m (nie dotyczy wydzieleń pod infrastrukturę techniczną i działek istniejących) maksymalna: nie ustala się
3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $0\text{-}180^0$
4. obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: działkę dla budynku istniejącego wydziela się co najmniej w granicach niezbędnych dla jego prawidłowego funkcjonowania

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. dostępność drogowa z ul. Podgórnej, Żwirki i Wigury i Przechodniej oraz ulicy poza granicami planu: Kilińskiego
2. parkingi: w granicach własnych działki
3. zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej
4. odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej
5. odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej
6. zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej
7. zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej
8. zaopatrzenie w ciepło: z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
9. gospodarka odpadami komunalnymi: po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z przepisami szczególnymi

10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1.dla obiektów w ewidencji konserwatorskiej ustala się konieczność ich zachowania i rewitalizacji poprzez następujące działania i ograniczenia:

- w obiektach o wysokich walorach architektonicznych poprzez konserwację
- w obiektach o średnich walorach architektonicznych poprzez konserwację i rekonstrukcję. Rekonstrukcja dotyczy detalu i kompozycji elewacji frontowych.
- ustala się możliwość adaptacji pomieszczeń piwnic i I kondygnacji (parter) na cele handlowe, usługowe itp. o ile nie spowoduje to konieczności zmian w elewacjach frontowych budynków tj. zmian otworów okiennych i drzwiowych, wybijanie nowych otworów okiennych i drzwiowych, dobudowę schodów
- zakresy remontów fasad, adaptacji oraz zmiany pokrycia dachu należy uzgodnić w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Gdańsku

Ponadto:

- w bud.: Kilińskiego18, stolarka drzwiowa do zachowania w elewacjach frontowych,
- stolarka okienna powinna zachować pierwotne podziały
- należy zastosować pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, dla dachów niewidocznych pokrycie dowolne
- dopuszcza się lokalizację szyldów na poziomie parteru budynków – jeden szyld na jeden punkt usługowy. Formę i wielkość szyldu dostosować do charakteru elewacji. Zastosować jeden poziom rozmieszczenia szyldów na fasadzie.

2. dla budynków historycznych nie ujętych w ewidencji konserwatorskiej ustala się:

- dla budynków do zachowania i modernizacji – konieczność ich zachowania. W budynkach tych dopuszcza się modernizację elewacji frontowych z zachowaniem zasady symetrii oraz innych pierwotnych form kształtowania elewacji.
- w budynkach do wymiany lub modernizacji – dopuszcza się możliwość ich wymiany z zachowaniem pierwotnych linii zabudowy. Alternatywnie z możliwością ich rozbudowy (w tym nadbudowy)
- projekty modernizacji, rozbudowy lub wymiany obiektów historycznych nie będących w ewidencji konserwatorskiej a także projekty nowych inwestycji w miejscu budynków historycznych uzgodnić w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Gdańsku

11. ZASADY OCHRONY ŚRODODWISKA I PRZYRODY

1. maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
2. dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
3. zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 20% ocenianego terenu
4. w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości komunikacyjnych ulic Kilińskiego i Kaszubskiej zastosowanie w miarę potrzeb zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami
5. zieleń w formie grup drzew lub krzewów

12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. mała architektura: dopuszcza się
2. nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących
3. tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji
4. urządzenia techniczne: dopuszcza się
5. zieleń: dopuszcza się
6. we wnętrzach kwartałów zakaz lokalizacji nowych garaży oraz składów i magazynów;
7. zakaz lokalizacji stacji bazowych i anten telefonii komórkowej,

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. zakaz lokalizacji nowej, tymczasowej zabudowy
2. zakaz lokalizacji we wnętrzach kwartału obiektów magazynowych dla funkcji usług i handlu

14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI

Teren w granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej , przewidziany do rewaloryzacji zabudowy istniejącej, ochrony w zakresie charakteru zabudowy o wartościach kulturowych, modernizacji instalacji wewnętrznych i zewnętrznych, humanizacji przestrzeni wewnątrz kwartałowych:

1. planowane działania:
   - remonty, modernizacja istniejącej zabudowy w zakresie tkanki budowlanej, instalacji wewnętrznych, funkcjonalności użytkowania,
   - porządkowanie wewnętrznych przestrzeni podwórzy, wprowadzenie zieleni, małej architektury, ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, urządzenie miejsc rekreacji oraz terenowych miejsc parkingowych dla mieszkańców,
   - ochrony przed hałasem,
   - zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy,
   - popieranie wprowadzenia usług wraz z organizacją ich zaplecz w sposób nie kolidujący z funkcją mieszkaniową
2. oczekiwane rezultaty:
   - podniesienie jakości środowiska mieszkaniowego wewnątrz budynków mieszkalnych jak i na terenie mieszkaniowym (podwórka zaspakajające część potrzeb mieszkańców w zakresie parkingów, dojazdu, zieleni, rekreacji),
   - umożliwienie zorganizowanego korzystania z podwórzy jako zaplecza funkcji usługowych lokalizowanych w eksponowanej pierzei bez degradacji przestrzeni,
   -uruchomienie dbałości o środowisko mieszkaniowe przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe,
3. parametry zabudowy ujęte zostały w punkcie 7.

15. STAWKA PROCENTOWA

0 %

16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Nie ustala się

17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1. budynki garażowe: nie dopuszcza się
2. dopuszcza się lokalizacje obiektów na granicy działek
3. budynki gospodarcze nie dopuszcza się
4. lokale usługowe dopuszcza się na innych kondygnacjach niż parter
5. wskazane jest opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w celu określenia warunków geologicznych dla projektowanej zabudowy

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1. teren położony w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Kilińskiego
2. zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
3. zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów
4. maksymalne wykorzystanie terenu wewnątrz kwartału na zieleń przydomową z elementami małej architektury