MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SŁUPSK PODGRODZIE I

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

1. KARTA TERENU NUMER 3-MW/U **2. POWIERZCHNIA 0,46 ha**

3. PRZEZNACZENIE

MW/U	Zabudowa mieszkaniowo – usługowa o wysokiej intensywności zabudowy

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

1. małe hurtownie do 2000m2
2. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 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;

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

1. istniejące budynki warsztatu samochodowego (obowiązuje zakaz rozbudowy)

6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 8, 10, 11, 12, 14,
2. nowa zabudowa powinna zachować proporcje i podziały zabudowy istniejącej
3. od strony ul. Kaszubskiej pierzeja eksponowana wymaga zastosowania szlachetnych materiałów budowlanych do wykończenia

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
7. nowe budynki od strony ul. Kaszubskiej zaleca się lokalizować jak najbliżej linii zabudowy

8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. wielkość działki, minimalna: 290 m^2 (nie dotyczy wydzieleń pod infrastrukturę techniczną i działek istniejących) maksymalna: nie ustala się
2. szerokość frontu działki minimalna:12m (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 działki dla budynków istniejących wydziela się co najmniej w granicach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania,

9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. dostępność drogowa: z ul. Podgórnej i Przechodniej oraz ulic poza granicami planu: Kilińskiego i Kaszubskiej
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:

- 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

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

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
5. zalecane podziały na działki jak na rysunku planu