



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 sierpnia 2016 r.

Poz. 2892

UCHWAŁA NR XXVI/679/16 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny, rejon ulic: Matki Polki, Batorego i Jaškowa Dolina w mieście Gdańsku.

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwalonego uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 grudnia 2007 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny, rejon ulic: Matki Polki, Batorego i Jaškowa Dolina w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0853) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 5,1 ha, położony w dzielnicy Wrzeszcz Górny, pomiędzy ulicami: Matki Polki, Partyzantów i ul. Jaškowa Dolina. Południową granicę obszaru stanowią: Jaškowy Las oraz północna granica działki użytkowanej przez Instytut Łączności.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało zdefiniowane w § 3 i skonkretyzowane w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** -linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
- wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - szeregową i łańcuchową,
 - grupową (dywanową, tarasową),
 - pierzejową,
 - pierzejową ciągłą,
 - zwarta zabudowa śródmiejska, W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 6) **dach stromy** - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
- połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie przekracza połowy całej powierzchni rzutu tej połaci. Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 7) **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;
- 8) **rekreacyjna zieleń przydomowa** – przestrzeń z zielenią, służąca rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach mieszkaniowych netto, o cechach:
- lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej),
 - powierzchnia co najmniej 100 m^2 ,
 - zwarta forma - szerokość minimum 5 m,
 - zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni,
 - wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna);
- 9) **miejsce postojowe dla rowerów** - miejsca postojowe dla rowerów – miejsca zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc postojowych lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym). Minimum 20% miejsc lokalizuje się na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:
- wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
 - sytuowanie miejsc postojowych zewnętrznych w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym.
- 10) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym

dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

- 11) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenáže;
- 12) **struktura przestrzenna zespołu zabudowy** - zespół następujących cech: układ dróg i ulic, placów, zieleni, system wód otwartych, osie kompozycyjne, dominanty przestrzenne, typ zabudowy, historyczne granice i podziały;
- 13) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;
- 14) **bryła budynku** - zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy,
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 15) **nośnik reklamy** - zewnętrzne urządzenie lub powierzchnia, na którym jest eksponowana reklama lub informacja handlowa albo samo jest reklamą lub informacją handlową. Do nośników reklam nie wlicza się: nośników miejskich i przyrodniczych systemów informacji, tymczasowych nośników reklam (takich jak: reklamy remontowo - budowlane, reklamy okolicznościowe związane z wydarzeniami kulturalno - sportowo - edukacyjno - społecznymi organizowanymi na terenie miasta), mebli miejskich, elementów zagospodarowania sezonowych ogródków gastronomicznych, tzw. potykaczy oraz nośników reklam na pojazdach samobieżnych;
- 16) **szyld** - informacja wizualna o stałej treści, zawierająca nazwę lub/i informacje o prowadzonej działalności, umieszczona w miejscu wykonywania działalności;
- 17) **słup ogłoszeniowo - reklamowy** - szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,75 m i wysokości całkowitej nie przekraczającej 4,7 m;
- 18) **powierzchnia ekspozycyjna** - powierzchnia służąca eksponowaniu reklam, informacji handlowych lub wizualnych, której wielkość liczy się jako maksymalną możliwą powierzchnię jej rzutu na płaszczyznę pionową;
- 19) **powierzchnia ekspozycyjna świecąca zmienna** - typ powierzchni ekspozycyjnej, na której treści generowane są przy pomocy technologii elektronicznej, cyfrowej lub wykorzystującej inne nowoczesne technologie.

§ 3. Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

1. Zabudowa mieszkaniowa: **M23 zabudowa mieszkaniowa** - wszystkie rodzaje.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

3. Zabudowa usługowa: **U33 zabudowa usługowa** komercyjna i publiczna:

a) z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

- parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- salony samochodowe (z serwisem),
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego,
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Zabudowa mieszana mieszkaniowo-usługowa: **M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa**. W karcie terenu można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową.

5. Komunikacja:

- 1) **KD80 ulice dojazdowe;**
- 2) **KD81 ulice lokalne;**
- 3) **KD82 ulice zbiorcze;**
- 4) **KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.**

6. Na terenach transportu drogowego: KD80, KD81, KD82 i KX 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 zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. 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.

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalona w planie ochrona historycznego detalu polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu i jego ekspozycji lub odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców. Zakazuje się realizacji zewnętrznych dociepleń tych części elewacji, na których znajduje się autentyczny detal objęty w planie ochroną.

5. Ustalona w planie ochrona historycznych podziałów szachulcowych polega na zachowaniu autentycznego muru szachulcowego i jego ekspozycji lub odtworzeniu zniszczonego lub zdeformowanego, na podstawie autentycznych wzorców. Zakazuje się realizacji zewnętrznych dociepleń elewacji lub tych ich części, na których znajduje się autentyczny mur szachulcowy objęty w planie ochroną.

6. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy detalu architektonicznego lub ogrodzeń polega na zachowaniu autentycznego historycznego detalu lub ogrodzenia, albo jego odtworzeniu w kształcie, gabarytach i lokalizacji odpowiadającym historycznemu kształtowi, gabarytom i lokalizacji detalu lub ogrodzenia. Dopuszcza się zastosowanie współczesnych materiałów i technik budowlanych.

7. Ustalone w planie zachowanie historycznej formy stolarki okiennej polega na utrzymaniu podziałów z odwzorowaniem liczby i proporcji kwater oraz szerokości elementów konstrukcyjnych okna. Nie dotyczy to materiału i sposobu otwierania okna.

8. Dopuszczona w planie rozbudowa lub przebudowa obiektu o wartościach kulturowych musi być prowadzona na podstawie projektu całej modyfikowanej elewacji, z zachowaniem zasad jej kompozycji i z utrzymaniem wartości kulturowych obiektu.

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

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc postojowych	
			dla samochodów osobowych w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	dla rowerów
			strefa B obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej - strefa ograniczonego parkowania	obszar całego miasta
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	1 ±10% z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1	min. 0,8
3.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	maks. 0,9	min. 10
4.	Hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	maks.0,3	min. 0,2
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	maks.0,9	min. 3
6.	Hotele	1 pokój	maks.1	min. 0,1
7.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	maks. 1	min. 0,1
8a.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej,	5 uczestników	maks.1 z zastrzeżeniem ust. 5	min. 0,1
8b.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	10 łózek	maks.0,9 z zastrzeżeniem ust. 6	min. 0,1
9.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	maks. 32	min. 20
10.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	maks. 20	min. 6
11.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki – obiekty powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1
13.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	maks. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1
14.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – obiekty duże	100 m ² pow. użytkowej	maks. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	min.1

	powyżej 200 m ² pow. użytkowej			
15.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	maks. 12	min. 3
16.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 2
17.	Kina	100 miejsc siedzących	maks. 5	min. 4
18.	Muzea małe do 1000 m ² powierzchni wystawienniczej	1000 m ² pow. wystawienniczej	maks. 20	min. 10
19.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	maks. 1,0	min. 6
20.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	maks. 3	min. 3
21.	Szpitala, kliniki	1 łóżko	maks. 1 z zastrzeżeniem ust. 7	min. 0,1
22.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	maks. 3	min. 1

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

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 6. Zasady dotyczące sposobu umieszczania nośników reklam i szyldów:

1. Zakazuje się umieszczania:

- 1) nośników reklam i szyldów z powierzchnią ekspozycyjną świecąca zmienną;
- 2) nośników reklam na wszystkich elewacjach budynków;
- 3) nośników reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach i konstrukcjach oporowych.

2. Ustala się zasady lokalizacji wolnostojących nośników reklam: ustala się minimalną odległość równą 30 m między słupami ogłoszeniowo-reklamowymi.

3. Ustala się zasady lokalizacji nośników reklam na obiektach:

- 1) dla kiosków i toalet publicznych dopuszcza się maksymalnie jeden nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²;

2) na wiatach przystankowych dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech nośników reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² każdy, pod warunkiem zachowania widoczności nadjeżdżającego pojazdu komunikacji zbiorowej i nazwy przystanku.

4. Ustala się zasady lokalizacji szyldów:

- 1) dla każdej prowadzonej w budynku działalności gospodarczej dopuszcza się na elewacji budynku jeden szyld równoległy do lica budynku o powierzchni do 3 m² i jeden szyld prostopadły do lica budynku o powierzchni do 0,5 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) szyldy umieszcza się wedle jednolitych reguł (forma, wielkość, długość wysięgnika oraz jednakowa wysokość umiejscowienia) w obrębie jednego budynku;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów przesłaniających otwory okienne;
- 4) szyldy lokalizuje się na elewacji budynku w poziomie kondygnacji, na której znajduje się zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności. W przypadku, gdy budynek nie graniczy bezpośrednio z chodnikiem dopuszcza się lokalizację szyldu lub szyldów na ogrodzeniu lub w przedogrodku posesji o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 0,5 m² każdy;
- 5) szyldy lokalizuje się w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku lub zespołu budynków, nie powodując przy tym ich przesłaniania lub deformacji;
- 6) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków o wartościach kulturowych, dopuszcza się szyldy równoległe i prostopadłe do lica budynku o maksymalnej powierzchni do 0,5 m².

§ 7. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki.

1. Regulacje planu w zakresie estetyki nie dotyczą:

- 1) budynków wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) budynków znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) wskazanych w planie budynków o wartościach kulturowych;
- 4) wolnostojących budynków usługowych;
- 5) budynków użyteczności publicznej;
- 6) budynków technicznych;
- 7) budowli i obiektów inżynierskich;
- 8) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 9) ogrodzeń wynikających z wymogów technologicznych, bezpieczeństwa i przepisów odrębnych;
- 10) ogrodzeń wpisanych do rejestru zabytków;
- 11) ogrodzeń znajdujących się na terenach wpisanych do rejestru zabytków;
- 12) ogrodzeń placów budowy.

2. Regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:

- 1) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie);
- 2) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z historycznym, pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
- 4) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze;
- 6) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę;
- 7) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.

3. Regulacje planu w zakresie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych: zakaz realizacji ogrodzeń z paneli betonowych i żelbetowych.

§ 8.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na dziewięć terenów oznaczonych numerami trzycyfrowymi od 001 do 009.

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

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 001-U33 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. Numer terenu: 001.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U33 teren zabudowy usługowej.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe,
- 2) hurtownie,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 4) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust.11 pkt 3;

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

- 1) funkcja mieszkaniowa w budynku przy ulicy Jaśkowa Dolina 7;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie nie spełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7 i ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii elewacji od strony ulic: Jaśkowa Dolina (005-KD82), Pniewskiego (008-KD80) i Partyzantów (poza granicami planu) - jak na rysunku planu. Elewacja od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być usytuowana nie dalej niż 2 m w głąb działki od tej linii.
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 80%;
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 50%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej :
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 0%,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 10%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0; maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 2,8,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 1,9;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 17 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 14,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 39,0 m n.p.m.,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 37,5 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska: wolnostojąca - od strony ul. Pniewskiego (008-KD80), przejrzewa od strony ul. Jaśkowa Dolina (005-KD82) i ul. Partyzantów (poza granicami planu);
- 8) kształt dachu:
 - a) dla nowej zabudowy lokalizowanej przy ul. Pniewskiego (008-KD80): dwuspadowy o nachyleniu od 15 do 30 stopni, symetrycznym układzie połaci i kalenicy prostopadłej do ul. Pniewskiego,
 - b) dla pozostałej zabudowy zgodnie z ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
 - a) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha lub blachodachówka: szara, grafitowa lub w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
 - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 2) szerokość frontu działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z ust. 10 pkt 2.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Pniewskiego (008-KD80) z zastrzeżeniem ust. 17 pkt 3,
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie budowy i przebudowy należy kształtować zachowując historycznie wykształconą strukturę przestrzenną zespołu zabudowy, z zachowaniem zasad, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6 oraz w ust. 7.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w budynkach o wartościach kulturowych, położonych przy ul. Pniewskiego 1, 3, 3A i 3B, oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 7 - oznaczonych na rysunku planu ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku:
 - obowiązuje zachowanie historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem tiret 3 do 5
 - dla budynków przy ul. Pniewskiego 1 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 7 obowiązuje zachowanie rodzaju pokrycia dachu - blachy,
 - dla budynku przy ul. Pniewskiego 3B obowiązuje zachowanie rodzaju pokrycia dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w naturalnym kolorze materiału ceramicznego,
 - w budynku przy ul. Pniewskiego 3B dopuszcza się budowę lukarn i montaż okien połaciowych,
 - dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Pniewskiego 3 od strony północnej;
 - b) kompozycja elewacji:
 - obowiązuje zachowanie historycznych: wielkości, rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych na wszystkich elewacjach budynku przy ul. Pniewskiego 1, południowej, wschodniej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3, południowej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3A, wschodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3B oraz wschodniej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 7;
 - c) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:
 - dla budynków przy ul. Pniewskiego 1, 3, zachodniej elewacji budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 7 oraz południowej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3A obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - cegły,
 - dla południowej i wschodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3B oraz wschodniej elewacji budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 7 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku
 - dla budynków przy ul. Pniewskiego 1, 3, 3A oraz dla wschodniej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 7 obowiązuje ochrona historycznego detalu architektonicznego,
 - dla budynku przy ul. Pniewskiego 3B, obowiązuje ochrona historycznego detalu architektonicznego szczytu elewacji wschodniej oraz zachowanie historycznej formy detalu architektonicznego na pozostałych częściach elewacji,
 - d) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej na wszystkich elewacjach budynku przy ul. Pniewskiego 1, południowej, wschodniej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3, południowej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3A, wschodniej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 3B oraz wschodniej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 7,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej: dla budynków przy ul. Pniewskiego 1, 3, 3A oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 7 - kolor biały, dla budynku przy ul. Pniewskiego 3B - kolor brązowy,

e) ochrona historycznej formy ogrodzeń: zachowanie historycznej formy ogrodzenia nieruchomości przy ul. Pniewskiego 3 od strony ul. Pniewskiego - jak na rysunku planu.

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i 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 ulic: Jaśkowa Dolina i Partyzantów;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynków o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - c) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 6,7, 9, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) obiekty położone przy ul. Pniewskiego 1, 3, 3A i 3B, oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 7 ujęte w gminnej ewidencji zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów i ul. Jaśkowa Dolina;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,60;

- 3) dla istniejącego zagospodarowania dopuszcza się dostępność drogową poprzez jeden zjazd od ulicy Partyzantów do nieruchomości przy ul. Jaskowa Dolina 7 i ul. Pniewskiego 1 (zgodnie ze stanem na dzień 27.04.2015 określonych geodezyjnie jako działki nr 273/2 i 274/2);
- 4) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych przyległych do ulicy Jaśkowa Dolina (005-KD82), z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 002-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. Numer terenu: 002.

2. Powierzchnia terenu: 0,24 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe,
- 2) hurtownie,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 4) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust.11 pkt 3;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie nie spełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7 i ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w linii elewacji od strony ulic: Pniewskiego (008-KD80) i Partyzantów (poza granicami planu) - jak na rysunku planu. Elewacja od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być usytuowana nie dalej niż 2 m w głąb działki od tej linii.
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna: 45%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej : 10%
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0; maksymalna: 1,2;

- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
- 6) inne gabaryty obiektów:
 - a) maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 38,5 m n.p.m.,
 - b) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska, wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dowolny, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
 - a) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha lub blachodachówka: szara, grafitowa lub w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
 - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 2) szerokość frontu działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z ust. 10 pkt 2.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Pniewskiego (008-KD80);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie budowy i przebudowy należy kształtować zachowując historycznie wykształconą strukturę przestrzenną zespołu zabudowy, z zachowaniem zasad, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6 oraz w ust. 7.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w budynkach o wartościach kulturowych, położonych przy ul. Pniewskiego 5 i 7 - oznaczonych na rysunku planu ochronie podlegają:

a) bryła budynku:

- obowiązuje zachowanie historycznych brył budynków,
- obowiązuje zachowanie rodzaju pokrycia dachu - blachy,

b) kompozycja elewacji: obowiązuje zachowanie historycznych: wielkości, rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych na wszystkich elewacjach budynków;

c) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- dla budynku przy ul. Pniewskiego 5 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego
- cegły na elewacjach: południowej, wschodniej i zachodniej,
- dla budynku przy ul. Pniewskiego 7 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego
- tynku,
- obowiązuje ochrona historycznego detalu architektonicznego,

d) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej - kolor biały,

e) ochrona historycznej formy ogrodzeń: zachowanie historycznej formy ogrodzenia nieruchomości przy ul. Pniewskiego 5, od strony ul. Pniewskiego - jak na rysunku planu;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i 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;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

1) planowane działania:

- a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynków o wartościach kulturowych;
- b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
- b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
- c) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
- d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;

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

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) obiekty położone przy ul. Pniewskiego 5 i 7 ujęte w gminnej ewidencji zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,55.

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 003-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;**1. Numer terenu: 003.****2. Powierzchnia terenu: 2,17 ha.**

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe,
- 2) hurtownie,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 4) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust.11 pkt 4;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie nie spełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7 i ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne w linii elewacji od strony ulic: Pniewskiego (008-KD80), Jaśkowa Dolina (005-KD82), Batorego (006-KD81) i Matki Polki (007-KD80) - jak na rysunku planu. Elewacja od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być usytuowana nie dalej niż 2 m w głąb działki od tej linii,

- b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych budynków niemieszkalnych - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 30%,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 50%,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c”: 50%,
 - d) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d”: 45%,
 - e) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „e”: 60%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10%
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0; maksymalna:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 0,8,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 1,9,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c”: 1,2,
 - d) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d”: 1,4,
 - e) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „e”: 1,8;
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna:
 - w obszarze określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1 b): nie ustala się,
 - poza obszarem określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1 b): 9 m,
 - b) maksymalna:
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 11 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c”: 16 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d”: 18 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „e”: 14 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. e,
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 31,5 m n.p.m.,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 37,0 m n.p.m.,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 39,0 m n.p.m.,
 - d) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 42,5 m n.p.m.,

- e) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „e” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 38,5 m n.p.m.,
 - f) pozostałe gabaryty obiektów: dla nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”:
 - maksymalna szerokość elewacji: 22,0 m,
 - □ maksymalna wysokość ściany budynku do dolnej krawędzi okapu: 8,0 m;
- 7) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska: wolnostojąca - od strony ul. Pniewskiego (008-KD80), Batorego (006-KD81), Matki Polki (007-KD80); pierzejowa od strony ul. Jaškowa Dolina (005-KD82);
- 8) kształt dachu:
- a) dla nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: dwuspadowy o nachyleniu od 40 do 50 stopni, symetrycznym układzie połączenia i kalenicy równoległej do ul. Matki Polki,
 - b) dla nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „e”: dwuspadowy o nachyleniu od 40 do 45 stopni, symetrycznym układzie połączenia i kalenicy prostopadłej do ul. Batorego,
 - c) dla pozostałej zabudowy zgodnie z ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
- a) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha lub blachodachówka: szara, grafitowa lub w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
 - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym,
 - c) na terenie inwestycyjnym należy urządzić rekreacyjne zielenie przydomowe o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m² / 1 m² pow. użytkowej nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 2) szerokość frontu działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z ust. 10 pkt 2.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Pniewskiego (008-KD80), od ulicy Jaškowa Dolina (005-KD82) poprzez dwa zjazdy- jak na rysunku planu, od ulicy Batorego (006-KD81), od ulicy Matki Polki (007-KD80);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie budowy i przebudowy należy kształtować zachowując historycznie wykształconą strukturę przestrzenną zespołu zabudowy, z zachowaniem zasad, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6 oraz w ust. 7.

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w budynkach o wartościach kulturowych, położonych przy ul. Matki Polki 11, 13, 14, ul. Batorego 5, 7, 9, 11, 13, 15, ul. Pniewskiego 2, 4, 6, 8 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 9 i 11 - oznaczonych na rysunku planu ochronie podlegają:

a) bryła budynku:

- obowiązuje zachowanie historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem tiret 4 do 6
- dla budynków przy ul. ul. Pniewskiego 4,6 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 11 obowiązuje zachowanie rodzaju pokrycia dachu - blachy,
- dla budynków przy ul. Matki Polki 13, ul. Batorego 5, 7, 9, 11, 13, 15 i ul. Pniewskiego 2 obowiązuje zachowanie rodzaju pokrycia dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w naturalnym kolorze materiału ceramicznego,
- w budynku przy Matki Polki 13 dopuszcza się budowę lukarn i montaż okien połaciowych,
- dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Matki Polki 13 o balkony, werandy, ganki, okapy, daszki naddrzwiowe i nadokienne z wyłączeniem elewacji od strony ul. Matki Polki,
- dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 9 od strony podwórza o szyb windy, balkony, werandy, ganki, okapy, daszki naddrzwiowe i nadokienne,

b) kompozycja elewacji:

- obowiązuje zachowanie historycznych: wielkości, rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych na wszystkich elewacjach budynków,
- obowiązuje ochrona historycznych podziałów szachulcowych na południowej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Batorego 5, na południowej, wschodniej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Batorego 9, na elewacjach budynków przy ul. Batorego 11 i 13 oraz na północnej, zachodniej i południowej elewacji budynku przy ul. Pniewskiego 2,

c) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- dla budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 11 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - cegły,
- dla budynku przy ul. Pniewskiego 2 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku, cegły i drewna,
- dla budynków przy ul. Matki Polki 11, 13, 14, ul. Batorego 5, 7, 9, 11, 13, 15, ul. Pniewskiego 4, 6, 8 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 9 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku
- dla budynków przy ul. Matki Polki 11, 14 ul. Batorego 5, 7, 9, 11, 13, 15, ul. Pniewskiego 2, 4, 6, 8, ul. Jaskowa Dolona 11 obowiązuje ochrona historycznego detalu architektonicznego,
- dla budynków ul. Matki Polki 13 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 9 obowiązuje zachowanie historycznej formy detalu architektonicznego,

d) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej,

- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej: dla budynków przy ul. Matki Polki 11, 13, 14, ul. Batorego 7, 9, 11, 13, 15, ul. Pniewskiego 4, 6, 8 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 9 - kolor biały,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej: dla budynków przy ul. Batorego 5 i ul. Pniewskiego 2 - kolor brązowy,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej: dla budynku przy ul. Jaśkowa Dolina 11 - kolor biały, a w werandach na elewacji zachodniej - brązowy,

e) ochrona historycznej formy ogrodzeń: zachowanie historycznej formy ogrodzeń nieruchomości przy ul. Pniewskiego 4, 6, 8 od strony ul. Pniewskiego oraz przy ul. Batorego 5, 7, 9, 11 od strony ul. Batorego - jak na rysunku planu;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) drzewa do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 4) możliwość lokalizacji szpitali i 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 Jaśkowa Dolina;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynków o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - c) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) obiekty położone przy ul. Matki Polki 11, 13, 14, ul. Batorego 5, 7, 9, 11, 13, 15, ul. Pniewskiego 2, 4, 6, 8 oraz przy ul. Jaśkowa Dolina 9 i 11 ujęte w gminnej ewidencji zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów i ul. Jaškowa Dolina;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,45;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych przyległych do ulicy Jaškowa Dolina (005-KD82) z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 oraz w obszarach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w ust 7 pkt 1 lit. b).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 004-M/U31 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. Numer terenu: 004.

2. Powierzchnia terenu: 1,17 ha.

3. Przeznaczenie terenu: M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową M23, o której mowa w §3 ust. 1 i usługową U33, o której mowa w §3 ust. 3.

4. Funkcje wyłączone:

- 1) salony samochodowe,
- 2) hurtownie,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 4) szpitale i domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem ust.11 pkt 3;

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: zabudowa i zagospodarowanie nie spełniające parametrów i wskaźników określonych w ust. 7 i ust. 9 pkt 2.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne w linii elewacji od ulicy Batorego (006-KD81) oraz w linii elewacji budynków w terenie 003-M/U31 od strony ulicy Jaškowa Dolina - jak na rysunku planu. Elewacja od strony nieprzekraczalnej linii zabudowy musi być usytuowana nie dalej niż 2m w głąb działki od tej linii,
 - b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla parterowych budynków niemieszkalnych - jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna - nie ustala się, maksymalna:

- a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „a” i „c”: 40%,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 50%,
 - c) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d”: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a”, „b” i „c”: 10%,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „d”: 20%,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0; maksymalna:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „a”: 1,0,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „b”: 1,9,
 - c) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „c” i „d”, : 1,2,
- 5) wysokość zabudowy w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) minimalna:
 - w obszarze określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1 b): nie ustala się,
 - poza obszarem określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w pkt 1 b): 9 m,
 - b) maksymalna:
 - dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „a”, „b” i „d”: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a,
 - dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c”: 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
- 6) inne gabaryty obiektów:
- a) dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego oznaczonych literami „a”, „b” i „d” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 41,0 m n.p.m.,
 - b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego oznaczonego literą „c” maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku: 44,0 m n.p.m.,
 - c) pozostałe gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) formy zabudowy: zabudowa śródmiejska: wolnostojąca - od strony ul. Batorego (006-KD81), pierzejowa od strony ul. Jaškowa Dolina (005-KD82);
- 8) kształt dachu:
- a) dla nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”: dwuspadowy o nachyleniu od 30 do 45 stopni, symetrycznym układzie połączenia i kalenicy prostopadłej do ul. Batorego,
 - b) dla nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „d”: płaski;
 - c) dla pozostałej zabudowy zgodnie z ust. 10 pkt 3;
- 9) inne:
- a) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha lub blachodachówka: szara, grafitowa lub w naturalnym kolorze materiału ceramicznego, z zastrzeżeniem lit. b oraz ust. 10 pkt 3,
 - b) dla garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się pokrycie dachu materiałem bitumicznym,
 - c) 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 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej powyżej 4 mieszkań;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 2) szerokość frontu działki: zgodnie z ust. 10 pkt 2;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z ust. 10 pkt 2.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Batorego (006-KD81);
- 2) parkingi do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z §5 uchwały,
 - pozostałe funkcje: minimalnie – 0; maksymalnie zgodnie z §5 uchwały,
 - b) dla rowerów: zgodnie z §5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem ust.17 pkt 2;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie budowy i przebudowy należy kształtować zachowując historycznie wykształconą strukturę przestrzenną zespołu zabudowy, z zachowaniem zasad, o których mowa w ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5, 6 oraz w ust. 7.
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: w budynkach o wartościach kulturowych, położonych przy ul. Batorego 2, 4, 8, 10, 14, 14B - oznaczonych na rysunku planu ochronie podlegają:
 - a) bryła budynku:
 - obowiązuje zachowanie historycznych brył budynków,
 - obowiązuje zachowanie rodzaju pokrycia dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w naturalnym kolorze materiału ceramicznego,
 - b) kompozycja elewacji:
 - obowiązuje zachowanie historycznych: wielkości, rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych na wszystkich elewacjach budynków,
 - obowiązuje ochrona historycznych podziałów szachulcowych na wszystkich elewacjach budynków przy ul. Batorego 8, 4, północnej i zachodniej elewacji budynku przy ul. Batorego 14, oraz północnej i wschodniej elewacji budynku przy ul. Batorego 2,
 - c) detal architektoniczny i materiał elewacyjny:

- dla budynków przy ul. Batorego 4 i 8 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - cegły w przyziemiu budynku, tynku w pozostałych częściach elewacji,
- dla budynków przy ul. Batorego 14 i 14B obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - cegły w przyziemiu budynku i obudowie drzwi wejściowych do budynku, tynku w pozostałych częściach elewacji,
- dla budynków przy ul. Batorego 2 i 10 obowiązuje zachowanie rodzaju i faktury materiału elewacyjnego - tynku,
- dla budynków przy ul. Batorego 2, 4, 8, 10, 14 i 14B obowiązuje ochrona historycznego detalu architektonicznego,

d) stolarka okienna i drzwiowa:

- zachowanie historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w poszczególnych częściach kompozycyjnych elewacji: - kolor biały lub brązowy,

e) ochrona historycznej formy ogrodzeń: zachowanie historycznej formy ogrodzeń nieruchomości przy ul. Batorego 14 od strony ul. Matki Polki i ul. Batorego oraz przy ul. Batorego 14B od strony ul. Batorego - jak na rysunku planu;

11. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej;
- 3) możliwość lokalizacji szpitali i 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 Jaśkowa Dolina;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

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

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

- 1) planowane działania:
 - a) remonty i adaptacja istniejących obiektów, w tym budynków o wartościach kulturowych;
 - b) modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu;
 - b) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych zabudowy;
 - c) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych istniejącej zabudowy historycznej;
 - d) poprawa stanu technicznego i parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w ust. 6, 7, 9, 10 i 11.

15. Stawka procentowa: 30%.

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

- 1) obiekty położone przy ul. Batorego 2, 4, 8, 10, 14, 14B ujęte w gminnej ewidencji zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachodnia część terenu w sąsiedztwie obszaru leśnego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na części terenu występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ul. Jaśkowa Dolina;
- 2) maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,43;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych przyległych do ulicy Jaśkowa Dolina (005-KD82) z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 oraz w obszarach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w ust 7 pkt 1 lit. b).

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

- 1) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne – jak na rysunku planu;
- 3) istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 005-KD82 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. Numer terenu: 005.

2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD82 teren ulicy zbiorczej – odcinek ul. Jaśkowa Dolina.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0,0 m do 32,5m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki, trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z Aleją Grunwaldzką (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ul Wileńską (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: stosuje się zasady ogólne.

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

- 1) planowane działania:
 - a) renowacja i modernizacja ulicy,
 - b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) oczekiwane rezultaty:
 - a) poprawa funkcjonalności ulicy,

- b) poprawa stanu technicznego, parametrów użytkowych i estetycznych ulicy,
 - c) uporządkowanie przestrzeni publicznych wraz z zielenią,
 - d) poprawa parametrów technicznych i użytkowych infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i warunki zagospodarowania zostały ujęte w ust. 4, 6 i 10.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) wolonostojące nośniki reklam: dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 006-KD81 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. Numer terenu: 006.

2. Powierzchnia terenu: 0,28 ha.

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

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m do 28 m 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 Jaśkowa Dolina (005-KD82), poprzez skrzyżowanie z ulicą Sosnową (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: – dwustronny szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację. Dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu i wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

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

1) planowane działania:

- a) renowacja i modernizacja ulicy,
- b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
- b) wolonostojące nośniki reklam: dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo - reklamowe;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne:

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

5) zielen: zgodnie z ust. 7.

11. Stawka procentowa: 30%.

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

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

14. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 007-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. Numer terenu: 007.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – ul. Matki Polki.

4. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,5 m do 13,0 m - 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 (poza granicami planu), poprzez skrzyżowanie z ulicą Batorego (006-KD81 i 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:** – szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia po wschodniej stronie jezdni - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację. Dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu i wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

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

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe:
 - a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,
 - b) wolonostojące nośniki reklam: dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: zgodnie z ust. 7.

11. **Stawka procentowa:** 30%.

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

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

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 008-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. **Numer terenu: 008.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,13 ha.**

3. **Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – ul. Pniewskiego.**

4. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11 m do 17 m jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodniki.

5. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Jaškowa Dolina (005-KD82);

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:** – dwustronny szpaler drzew do utrzymania i uzupełnienia - jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację. Dopuszcza się zmianę składu gatunkowego drzewostanu i wycinkę pojedynczych drzew w celu umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub prowadzenia elementów infrastruktury technicznej.

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

1) planowane działania:

- a) renowacja i modernizacja ulicy,
- b) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;

2) oczekiwane rezultaty:

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

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

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

10. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe:

- a) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały,

- b) wolonostojące nośniki reklam: dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo - reklamowe;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zieleń: zgodnie z ust. 7.

11. **Stawka procentowa: 30%.**

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

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

14. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

§ 17. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 009-KX MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0853;

1. **Numer terenu: 009.**

2. **Powierzchnia terenu: 0,04 ha.**

3. **Przeznaczenie terenu: : KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego - odcinek ul. Matki Polki.**

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

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

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

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10 i 12;
- 2) zasady lokalizowania szyldów i nośników reklam zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) wolonostojące nośniki reklam: dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo - reklamowe.

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

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

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

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Batorego (006-KD81);
- 2) parkingi: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 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: zgodnie z ust. 6 pkt 2, 3;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zespołu urbanistycznego, o którym mowa w ust. 6 pkt 1;
- 5) zielen: kształtowanie dowolne.

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

14. **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** nie ustala się.

15. **Stawka procentowa:** 30%.

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

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

18. **Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:** istniejąca infrastruktura teletechniczna Marynarki Wojennej RP.

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

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wrzeszcz Górny rejon ulic: Matki Polki, Batorego i Jaśkowa Dolina 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).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXVI/679/16

Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego

Wrzeszcz Górny, rejon ulic: Matki Polki, Batorego

i Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku, o numerze

ewidencyjnym 0853.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.04.2016 r. do 29.04.2016 r.

W ustawowym terminie (do 13.05.2016 r.) do projektu planu uwagi wnieśli:

1. **Rada Dzielnicy Wrzeszcz Górny** (uchwała nr XI/28/16 Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny z dnia 11 maja 2016 roku)

Treść uwag:

1. *Ujęcie w planie wlotów ciągów pieszych na teren osiedla Quattro Towers od strony ul. Pniewskiego oraz powiązanie pieszego terenu osiedla Quattro Towers od strony ul. Matki Polki, tak by możliwe było wykreowanie połączenia pieszego ul. Pniewskiego z ul. Matki Polki. Inwestor osiedla Quattro Towers zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy zobligowany był do utworzenia przejścia z ul. Pniewskiego na swój teren, po czym wykonał w tym miejscu jedynie furtkę i zaporę przeciwpowodziową. Projekt planu byłby zatem od strony ul. Pniewskiego powieleniem zapisów z warunków zabudowy.*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Osiedle Quattro Towers, przez które miałyby prowadzić postulowane w uwadze połączenie ciągiem pieszym ul. Pniewskiego z ul. Matki Polki, znajduje się poza obszarem objętym granicami planu Wrzeszcz Górny, rejon ulic: Matki Polki, Batorego i Jaśkowa Dolina w mieście Gdańsku. W związku z powyższym udostępnienie takiego powiązania o charakterze ciągu publicznego przez teren osiedla nie może być ustalone w powyższym planie. Nie mniej jednak te odcinki proponowanego ciągu pieszego, które znajdują się w granicach powyższego planu mogą być realizowane w oparciu o zapisy projektu w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu. Od strony wschodniej - w ulicy Pniewskiego (008-KD80), której linie rozgraniczające sięgają do granicy osiedla Quattro Towers. Od strony zachodniej na gminnej działce nr 366/2 stanowiącej dojazd do zespołu garaży, objętej terenem 003-M/U31 projektu planu – w oparciu o definicję pojęcia „terenu”, zgodnie z którą każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi przeznaczony jest (oprócz przeznaczenia podstawowego) także pod drogi (a więc i ciągi pieszego), sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń. W związku z powyższym uwagę uznaje się za niezasadną.

2. *Dla ul. Pniewskiego przy dokonywaniu remontów ulicy należy w miarę możliwości odtworzyć jej oryginalny wygląd z wykorzystaniem zachowanych elementów historycznej infrastruktury technicznej (nawierzchnia chodników i jezdni, krawężniki itp.).*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Projekt planu nie zawiera ustaleń wymuszających, czy zalecających odtworzenie „oryginalnego wyglądu” ul. Pniewskiego ani wykorzystanie zachowanych elementów historycznej infrastruktury technicznej

w postaci nawierzchni chodników, jezdni, krawężników itp. W trakcie działań inwentaryzacyjnych poprzedzających przygotowanie projektu planu nie zidentyfikowano szczególnie cennych elementów historycznej nawierzchni ul. Pniewskiego, które wymagałyby objęcia ochroną w planie miejscowym. Wytyczne Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do planu również nie wskazywały na taką potrzebę. Projekt planu wskazuje na konieczność zachowania historycznej formy ogrodzeń części posesji przy ul. Pniewskiego oraz utrzymanie i uzupełnienie dwustronnego szpaleru drzew wzdłuż tej ulicy.

Stwierdzenie możliwości i zasadności wykorzystania elementów historycznych (w przypadku gdyby jednak takie znajdowały się na przykład pod obecną nawierzchnią jezdni czy chodnika) przy ewentualnych przyszłych remontach ulicy wymagać będzie oceny ich stanu technicznego oraz celu i zakresu prac. W projekcie planu wskazano, że ul. Pniewskiego objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego centrum Wrzeszcza – w związku z powyższym aspekt zachowania, czy uczytelnienia historycznego charakteru ulicy będzie brany pod uwagę przez służby konserwatorskie przy uzgadnianiu projektów ewentualnych remontów ulicy. W związku z powyższym uwagę, rozumianą jako postulat wprowadzenia do planu dodatkowych ustaleń obligujących do wykorzystania zachowanych elementów historycznej infrastruktury technicznej, uznaje się za niezasadną.

3. Zakaz lokalizowania parkingów naziemnych od strony ulic. Brak takiego zapisu może skutkować likwidacją przedogródków i zastąpienia ich naziemnymi miejscami parkingowymi, co doprowadzi do przesłaniania architektury budynków samochodami. Ponadto będzie to kolidowało z pierwotnym przeznaczeniem przedogródków, czego negatywnym przykładem może być rozwiązanie zastosowane wokół willi przy al. Zwycięstwa 24 w Gdańsku (siedziba Pracodawców Pomorza).

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zgodnie z §19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość wydzielonych miejsc postojowych (...) od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym (...) nie może być mniejsza niż 7 m - w przypadku do 4 stanowisk włącznie. W związku z tym, że zdecydowana większość działek w obszarze planu jest zabudowana historycznymi budynkami mieszkalnymi (wskazanymi w projekcie planu jako budynki o wartościach kulturowych podlegające ochronie), zlokalizowanymi w odległości od 1,5 do 7m od linii rozgraniczającej ulicy – zagrożenie przywoływane w uwadze jest w znacznym stopniu hipotetyczne i ograniczone do nowych obiektów z usługami co najmniej w kondygnacji parteru. Miejsc, gdzie zgodnie z projektem planu, wprowadzenie takiej zabudowy byłoby możliwe jest pięć. W żadnej z tych lokalizacji nie ma przedogródków - obecnie są tam natomiast miejsca postojowe dla samochodów (urządzone i nie) lub garaże, a w jednym – w północnej części działki przy ul. Batorego 12 – także zieleń niska i średnia (nie mająca charakteru przedogródka). W związku z powyższym obawa wyrażona w uwadze jest nieuzasadniona.

4. Zakaz lokalizowania parkingów w kubaturze budynków na poziomie parteru od strony ulic.

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Istniejąca historyczna zabudowa – zgodnie z zapisami projektu planu podlegać będzie ochronie m.in. w zakresie kompozycji elewacji – w tym rozmieszczenia i formy otworów okiennych i drzwiowych. Wszelkie zmiany kompozycji elewacji – np. wykonanie bramy wjazdowej do garażu - byłyby niezgodne z planem. Natomiast lokalizacja parkingu w kondygnacji parteru nowej zabudowy nie byłaby sprzeczna z zapisami projektu planu. Niemniej jednak należy zauważyć, że w przypadku nowej zabudowy usługowej taki sposób zagospodarowania kondygnacji parteru jest mało prawdopodobny. Lokale usługowe na parterze – zwłaszcza od strony ulicy - są najlepiej dostępne i eksponowane, a co za tym idzie mają największą wartość. Możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych jest ograniczona niewielkimi działkami, parametrami zabudowy nawiązującymi do sąsiadującej zabudowy historycznej oraz ustalonym w projekcie planu wskaźnikiem 1 miejsce postojowe na mieszkanie. Dlatego też w części lokalizacji realizacja parkingu w kondygnacji podziemnej lub właśnie w częściowo zagłębionej kondygnacji parteru może się okazać jedyną możliwością realizacji wymaganych miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym wprowadzenie postulowanego zakazu jest nieuzasadnione.

5. *Ujęcie w planie obligatoryjnego powiązania pieszego ul. Pniewskiego z ul. Nową Partyzantów/Nową Dmowskiego przez teren 001-U33.*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Wprowadzenie postulowanego ciągu pieszego w rejonie między dawną przychodnią przy ul. Pniewskiego 1, a działką OPGK jest niezasadne z powodów funkcjonalnych: ciąg ten znajdowałby się bardzo blisko ul. Jaśkowa Dolina (20m od chodnika w ciągu tej ulicy). Ponadto ustalenie go w projekcie planu ingerowałoby w możliwość zagospodarowania i tak bardzo niewielkich działek dla budynków przy ul. Pniewskiego 1 i Jaśkowa Dolina 7. W związku z powyższym uwagę uznaje się za niezasadną.

6. *Dla terenu 002-M/U31 wnioskuje się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do ul. Nowej Partyzantów/Nowej Dmowskiego, tak by możliwe było wytworzenie atrakcyjnej pierzei usługowej od tej ulicy z szerokim chodnikiem (chodnik poza obszarem projektu planu). Cofnięcie linii zabudowy utrwała istniejący nieatrakcyjny sposób zagospodarowania tego terenu, który po powstaniu ww. ulicy stał się mocno eksponowany, choć pierwotnie był schowany wewnątrz kwartału zabudowy.*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Nie jest możliwa realizacja nowej zabudowy w północnej części terenu 002 i tym samym uzupełnienie południowej pierzei tego odcinka ul. Partyzantów. Wynika to z braku miejsca - odległość od ścian budynków istniejących do granicy działki wynosi od 16 do 17 m. Jest to odległość zbyt mała by odsunąć się od istniejących budynków na odległość wynikającą z przepisów i zrealizować nowe budynki o funkcjonalnej głębokości traktu. Z racji ochrony bryły istniejących budynków o wartościach kulturowych niemożliwa jest także ich rozbudowa, tak by stworzyły nową pierzeję. Ponadto należy stwierdzić, że północne elewacje budynków przy ul. Pniewskiego 7 i 5, eksponowane obecnie od ul. Partyzantów – mają nieco uboższy detal niż elewacje tych budynków od strony Pniewskiego, ale z całą pewnością nie mogą być uznane za element szczególnie nieatrakcyjny. W związku z powyższym uwagę uznaje się za niezasadną.

7. *Dla terenu 003-M/U31 "a" zmienić linię zabudowy od ul. Partyzantów, tak by cofnąć ją do budynku trafostacji, uwalniając od zabudowy teren przez nią zajmowany i tworząc tym samym wygodne powiązanie piesze skweru (poza planem) z pierzeją wykreowaną przez budynki osiedla Quattro Towers (poza planem).*

Uwaga nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Istniejący w północnej części budynek trafostacji jest i pozostanie użytkowany. W związku z powyższym ustalone w projekcie planu linie zabudowy obejmują również ten budynek. Istniejące powiązanie piesze skweru z pierzeją usługową zespołu Quattro Towers – chodnikiem po południowej stronie ul. Partyzantów jest w pełni funkcjonalne i nie wymaga tak radykalnego poszerzenia jak postulowane w uwadze. W związku z powyższym uwagę uznaje się za niezasadną.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXVI/679/16

Rady Miasta Gdańska z dnia 30.06.2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego

Wrzeszcz Górny, rejon ulic: Matki Polki, Batorego i

Jaškowa Dolina w mieście Gdańsku, o numerze

ewidencyjnym 0853. .

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.