

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wrzeszcz rejon ulicy Jaśkowa Dolina  
w mieście Gdańsku**

**NR EW. PLANU 0828**

**1. NUMER 004**

**2. POWIERZCHNIA 4.23 ha**

**3. PRZEZNACZENIE**

**M/U31**

**teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33**

**4. FUNKCJE WYŁĄCZONE**

- 1) salony samochodowe (z serwisem),
- 2) małe hurtownie do 2000m<sup>2</sup> powierzchni,
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,

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

- 1) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach wydzielonych po obrysie budynków,
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenu o parametrach innych niż określone w punkcie 7,

**6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11,
- 2) ciąg pieszy od ulicy Akacyjnej w kierunku południowym do lasu - jak na rysunku planu,

**7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 1) linie zabudowy -
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od około 32,6 m od linii rozgraniczającej z terenem 018-KD82 (na granicy pomiędzy parcelami położonymi przy ulicy Jaśkowa Dolina nr 42 i 44) do około 38,6 m od linii rozgraniczającej z terenem 018-KD82 (na granicy pomiędzy parcelami położonymi przy ulicy Jaśkowa Dolina nr 50 i 52) - jak na rysunku planu,
  - b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy przy ulicy Sobótki nr 15 przebiegają po północnej elewacji budynku historycznego (dawnej kawiarni) i dalej w kierunku wschodnim do granicy z działką nr 233/22 oraz po zachodniej elewacji w/w budynku i dalej do budynku gospodarczego po jego północnej i zachodniej elewacji do granicy z lasem - jak na rysunku planu,
  - c) pozostałe - zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 30%, z zastrzeżeniem punktów 10.2.1,m oraz punktu 17.3,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki, z zastrzeżeniem punktów 10.2.1,m,
- 4) intensywność zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,9 do działki,
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 15,0m z zastrzeżeniem punktów 7.8, 10.2.1,m oraz punktu 17.2,
- 6) formy zabudowy - wolno stojące z zastrzeżeniem punktów 7.8.c oraz 10.2.m,
- 7) kształt dachu - dowolny,
- 8) inne -
  - a) dopuszcza się wyniesienie elementów wystroju elewacji o 1,5m ponad najwyższy punkt kalenicy, z zastrzeżeniem punktu 7.8.b,
  - b) zapis znajdujący się w punkcie 7.8.a nie dotyczy zabudowy przy ul. Sobótki 15 (działka nr 217/2),
  - c) na obszarze wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literami „b” - jak na rysunku planu - dopuszcza się jedynie małą architekturę, tarasy oraz obiekty o lekkiej konstrukcji typu altany, ogrody zimowe,

**8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

nie dotyczy

**9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) dostępność drogowa - od ulicy Jaśkowa Dolina (018-KD82) istniejącymi zjazdami, od ulicy Akacyjnej, ulicy Sobótki (019-KD80) i ulicy Do Studzienki (poza granicami planu) oraz poprzez istniejące dojazdy wewnątrz strefy,
- 2) parkingi -
  - a) do realizacji na terenie zgodnie z § 5 Uchwały z zastrzeżeniem punktów 9.2.b oraz 17.4,

- b) w przypadku zmian sposobu użytkowania mieszkań na lokale użytkowe dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc postojowych w stosunku do określonej w § 5 Uchwały łącznie z całkowitą rezygnacją z nich,
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 9) gospodarka odpadami - odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne - nie dotyczy

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej – jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
  - a) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej zabudowy i zieleni,
  - b) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu,
  - c) zachowanie oraz uzupełnienie historycznej kompozycji oraz roślinności i małej architektury założeń ogrodowych na działkach historycznych,
  - d) zachowanie historycznych nawierzchni, należy wykluczyć stosowanie nawierzchni asfaltowych i bitumicznych,
  - e) zachowanie historycznego podziału na działki, oznaczonego na rysunku planu,
  - f) zakaz wprowadzania wtórnych podziałów parcelacyjnych,
  - g) zakaz lokalizacji nowej zabudowy na zapleczach działek, a także od frontów, pomiędzy linią zabudowy istniejących budynków a ulicą Jaśkowa Dolina,
  - h) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i zespołów garaży na posesjach mających funkcję usługową, mieszkaniową wielorodzinną lub mieszaną mieszkaniowo – usługową,
  - i) zakaz lokalizacji reklam na budynkach wpisanych do rejestru zabytków i o wartościach kulturowych i wszystkich ogrodzeniach przyulicznych za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 0,5m<sup>2</sup> informujących o prowadzonej działalności,
  - j) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
  - k) zakaz lokalizacji wolno stojących masztów telefonii komórkowej,
  - l) nową zabudowę dopuszcza się:
    - w historycznych lokalizacjach,
    - w przypadku wymiany substancji budynków istniejących zalecanych do rekompozycji: ulica Sobótki nr 15, ulica Akacjowa nr 2, ulica Jaśkowa Dolina nr 58, 60, 62, 64, 66,
    - w zabudowie jednorodzinnej na zapleczach działek, dopuszcza się pojedyncze garaże wolnostojące,
  - m) nowa zabudowa w typie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych zespołu Jaśkowej Doliny, architektura budynków w charakterze odpowiadających im funkcją budynków historycznej zabudowy zespołu urbanistycznego Jaśkowej Doliny
  - n) należy stosować tradycyjne materiały budowlane (kamień, cegła, tynk, drewno, przy dachach stromych dachówka ceramiczna),
  - o) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywoplotów, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - p) dopuszcza się lokalizację po jednym maszcie reklamowym wolno stojącym (z przeznaczeniem na flagi reklamowe) wyłącznie na działkach usługowych – maksymalna wysokość masztu – 4,0m, maksymalna powierzchnia flagi – 2,0m<sup>2</sup>,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
  - a) budynki przy ulicy Jaśkowa Dolina nr 38, 40, 42, 48, 50, 52 (dom mieszkalny i budynek gospodarczy), 54, 56, 68 oraz przy ulicy Sobótki nr 14 – jak na rysunku planu – ochronie podlega charakter budynków, ich detal architektoniczny, materiał elewacyjny, zabytkowa stolarka okien i drzwi oraz wyposażenie wnętrz, a także historyczne zagospodarowanie parcel tych budynków zielenią i małą architekturą,
  - b) historyczne ogrodzenia posesji przy ulicy Jaśkowa Dolina nr 44 i 52 – od strony ulicy - jak na rysunku planu, do zachowania i rewitalizacji,
  - c) starodrzew przyuliczny oraz założeń ogrodowych przy willach na działkach historycznych do zachowania i pielęgnacji,

## **11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

- 1) zieleń do utrzymania i wprowadzenia - jak na rysunku planu,
- 2) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, a w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

## **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, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI**

teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) likwidacja istniejącego zainwestowania substandardowego,
  - b) remont, modernizacja, przebudowa, rozbudowa lub adaptacja wybranych obiektów,
  - c) rewaloryzacja budynków reprezentujących wartości kulturowe oraz wpisanych do rejestru zabytków,
  - d) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - e) poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów,
  - f) modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej,
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość użytkowanej przestrzeni,
  - c) wyeksponowanie wartości kulturowych budynków reprezentujących wartości kulturowe oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - d) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
  - e) zachowanie walorów krajobrazowych,
  - f) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury technicznej ujęte zostały w punktach 7 i 9.

## **15. STAWKA PROCENTOWA**

nie dotyczy

## **16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

- 1) część terenu położona w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół zabudowy ul. Jaśkowa Dolina w Gdańsku Wrzeszczu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) willa położona przy ulicy Jaśkowa Dolina 44 wpisana do rejestru zabytków - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenie znajdują się dwa pomniki przyrody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

## **17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

- 1) należy zachować natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu w stanie istniejącym zainwestowania terenu, maksymalnie w wielkości 0,35,
- 2) dopuszcza się lokalizację dominanty kompozycyjnej o maksymalnej wysokości 60,0m. n.p.m., w miejscu lokalizacji historycznej wieży – jak na rysunku planu,
- 3) maksymalna powierzchnia całkowita kondygnacji dominanty, o której mowa w punkcie 17.2 – 100m<sup>2</sup>, ukształtowanie bryły dominanty nie może zawężyć otwarcia widokowego z Wzgórza Następcy Tronu,
- 4) a) na obszarach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „a” - jak na rysunku planu - przyjmuje się wskaźniki parkingowe jak dla strefy parkingowej B, zgodnie z § 5 Uchwały,  
b) dla pozostałej części terenu przyjmuje się wskaźniki parkingowe jak dla strefy parkingowej C, zgodnie z § 5 Uchwały,

## **18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

- 1) w granicach terenu występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych,
- 2) zaleca się scalenie parcel w granicach historycznych,
- 3) część terenu położona w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,