

**UCHWAŁA NR XXIV/689/08  
RADY MIASTA GDAŃSKA  
z dnia 26 czerwca 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Wrzeszcz rejon Alei Zwycięstwa i ulicy Towarowej w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327)

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Wrzeszcz rejon Alei Zwycięstwa i ulicy Towarowej w mieście Gdańsku** (o numerze ewidencyjnym **0830**) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni **10,52 ha** ograniczony:

- od strony południowo- zachodniej Aleją Zwycięstwa,
- od strony północno- zachodniej stacją paliw,
- od strony północno- wschodniej terenami Politechniki Gdańskiej,
- od strony południowo- wschodniej fragmentami parków pocmentarnych.

**§ 2**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń,
- 2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu,
- 3) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich

stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,

- 4) **powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe,
- 5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – mieszkanie :

- a) właściciela podmiotu gospodarczego,
- b) stróża lub
- c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego,

na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. 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,

- 6) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy).

Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej – typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej – ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także dla tych fragmentów został ustalony obowiązujący typ zabudowy,

- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,

- 8) **charakter budynku** – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,

- 9) **bryła budynku** – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.

- a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

- b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,

- 10) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

- a) połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ ,

- b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu,

- 11) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów spełniające przynajmniej jedną z poniższych cech:

- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych,
- b) drzewa i krzewy o wartości historycznej, grupy komponowane (aleje, szpalery),

- 12) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni i fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) oraz wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. OSTAB składa się z podstawowych elementów strukturalnych i ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w jego obrębie ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej,
- 13) **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
- 14) **zielen do utrzymania i wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zielen izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów większy jej udział. Jako zielen towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placówki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
  - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
  - ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja),

### § 3

Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

**U33 tereny zabudowy usługowej** komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego,
- 2) stacji paliw,
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni,

- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**ZP62 tereny zieleni urządzonej** – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

- 1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy,
- 2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

#### **KDW tereny dróg wewnętrznych**

Na ww. terenie transportu drogowego 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 wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.
2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 5**

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
			Strefa C Obszar zabudowy miejskiej
			Strefa nieograniczonego parkowania
1	2	3	6
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	MIN 2,0
2.	Domy studenckie, internaty	10 pokoi	MIN 0,9
3.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	MIN 0,9
4.	Hotele	1 pokój	MIN 0,6
4a.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN 1,0
5.	Obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	MIN 32,0
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	MIN 15,0

7.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. użytkowej do 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 5,0
8.	Biura, urzędy, poczty, banki, obiekty o pow. użytkowej powyżej 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 3,0
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie- obiekty małe do 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 5,0
9a.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie- obiekty duże powyżej 200m <sup>2</sup> pow. użytkowej	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 2,5
10.	Kościół, kaplice	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 12,0
11.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 3,0
12.	Kina	100 miejsc siedzących	MIN 5,0
12a	Teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN 15,0
13.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe	100 miejsc siedzących	MIN 10,0 + 0,3 m.p. dla autokaru
13a	Stadiony	100 miejsc siedzących	MIN 10,0 + 0,3 m.p. dla autokaru
14.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	MIN 16,0 + 0,3 m.p. dla autokaru
14a	Muzea duże powyżej 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 20,0
14b	Muzea na wolnym powietrzu- skanseny	10000 m <sup>2</sup> pow. terenu	MIN 20,0
14c	Centra muzealne	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 20,0
15.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	MIN 0,5
16.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	MIN 1,0
17.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów lub 1 pomieszczenie do nauki	MIN 1,5 lub MIN 4,0
18.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN 3,0

19.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 2,0
20.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	MIN 2,0
21.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	MIN 4,0
21a	Kryte pływalnie	100 m <sup>2</sup> lustra wody	MIN 5,0
22.	Kąpieliska	100 m <sup>2</sup> plaży	0
23.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN 2,0

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

## § 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 006 .
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

**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 wymagającego rehabilitacji przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) planowane działania:

- a) likwidacja istniejącego zainwestowania,
- b) realizacja nowej zabudowy usługowej,
- c) poprawa nasycenia terenu zielenią,

2) oczekiwane rezultaty:

- a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
- b) wykształcenie nowej pierzei,
- c) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość użytkowanej przestrzeni,
- d) zachowanie walorów krajobrazowych,
- e) poprawa wyposażenia terenu w zieleni,
- f) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,

3) parametry zabudowy i infrastruktury: zostały ujęte w punktach 7 i 9.

**15. STAWKA PROCENTOWA**

30%

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

nie dotyczy

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

dla obszaru odwadnianego w kierunku Strzyży- maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3

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

- 1) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 2) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

**KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRZESZCZ REJON ALEI ZWYCIĘSTWA I ULICY TOWAROWEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU**

NR EW. PLANU 0830

1. NUMER 002

2. POWIERZCHNIA 4,48ha

**3. PRZEZNACZENIE**

<b>U33</b>	<b>Teren zabudowy usługowej</b> <b>Usługi sportu, rekreacji, rozrywki, edukacji, nauki,</b> <b>maksymalny udział innych usług - 20% powierzchni</b> <b>użytkowej.</b>
------------	--

**4. FUNKCJE WYŁĄCZONE**

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- 2) garaże kubaturowe wolno stojące,
- 3) domy opieki społecznej,

- 4) szpitale,
- 5) budynki związane ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem punktu 11.4,
- 6) salony samochodowe (z serwisem).

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

nie ustala się

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

- 1) ogólnodostępny ciąg pieszy łączący ulicę Towarową (poza obszarem planu) z terenem przylegającym do północno- wschodniej granicy obszaru planu,
- 2) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11, 14.

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

- 1) linie zabudowy-
  - a) w części południowo- zachodniej: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 45 m od linii rozgraniczającej alei Zwycięstwa i wzdłuż budynku hali sportowej, jak na rysunku planu,
  - b) w części północno- wschodniej: maksymalne nieprzekraczalne wzdłuż szpaleru zieleni wysokiej i w odległości maksimum 1,9 m od północno- wschodniej elewacji budynku pływalni oraz maksimum 10,7 m od północno- zachodniej elewacji tego budynku, jak na rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 52%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej- 20% powierzchni działki,
- 4) intensywność zabudowy- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0 dla terenu,
- 5) wysokość zabudowy- minimalna: nie ustala się, maksymalna: 20 m,
- 6) formy zabudowy- dowolne,
- 7) kształt dachu- dowolny.

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

nie dotyczy

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

- 1) dostępność drogowa- od ulicy Towarowej (poza obszarem planu) i od alei Zwycięstwa (poza obszarem planu) w miejscu wyznaczonego zjazdu, jak na rysunku planu,
- 2) parkingi- w granicach inwestycji, 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,
- 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) gospodarka odpadami, odpady komunalne- po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe- zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) planowane sieci i urządzenia magistralne- nie dotyczy.

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

- 1) strefy ochrony dóbr kultury- nie ustala się,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej- zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych- ochrona historycznego układu alei i drzewostanu dawnych cmentarzy w północno- wschodniej części terenu poprzez uzupełnienie brakujących drzew i ochronę istniejących, w miejscu wyznaczonych szpalerów zieleni wysokiej, jak na rysunku planu.

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

- 1) zachowanie szpaleru drzew rosnących wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 003-ZP62, jak na rysunku planu,
- 2) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności,
- 3) zieleń do utrzymania i wprowadzenia określona na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego dla tego rodzaju terenu,
- 5) w przypadku parkingów terenowych wzdłuż alei Zwycięstwa wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.



## **12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 1) mała architektura- dopuszcza się,
- 2) nośniki reklamowe- jak w punkcie 10.2,
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe- zakaz lokalizacji,
- 4) urządzenia techniczne- dopuszcza się,
- 5) zieleni- dopuszcza się.

## **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 wymagającego rehabilitacji przekształceń istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) planowane działania:
  - a) likwidacja części istniejącego zainwestowania,
  - b) remont, modernizacja, nadbudowa, przebudowa lub rozbudowa istniejących wybranych obiektów oraz ich adaptacja,
  - c) realizacja nowej zabudowy usługowej,
  - d) modernizacja istniejących przestrzeni półpublicznych wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią i małą architekturą,
  - e) realizacja nowego zagospodarowania rekreacyjno – sportowego,
  - f) realizacja zespołów parkingowych dla użytkowników,
  - g) poprawa nasycenia terenu zielenią,
  - h) poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów.
- 2) oczekiwane rezultaty:
  - a) poprawa wizerunku oraz funkcjonalności użytkowania terenu,
  - b) uzupełnienie i wykształcenie nowych pierzei,
  - c) uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość użytkowanej przestrzeni,
  - d) poprawa parametrów użytkowych i estetycznych istniejącej zabudowy,
  - e) uporządkowanie przestrzeni półpublicznych wewnątrz zespołu architektonicznego,
  - f) zachowanie walorów krajobrazowych ,
  - g) poprawa wyposażenia terenu w zieleni,
  - h) poprawa parametrów użytkowych infrastruktury technicznej,
- 3) parametry zabudowy i infrastruktury: zostały ujęte w punktach 7 i 9.

## **15. STAWKA PROCENTOWA**

30%

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

istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

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

- 1) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych, nie kolidujące z istniejącymi drzewami, w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia, jak na rysunku planu,
- 2) dla obszaru odwadnianego w kierunku Strzyży- maksymalne natężenie odpływu wód opadowych odpowiadające współczynnikowi spływu 0,3.

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

- 1) zalecany przebieg ciągu pieszego o którym mowa w punkcie 6.1, jak na rysunku planu,
- 2) zaleca się przeprowadzenie ścieżki rowerowej łączącej ulice Towarową i aleję Zwycięstwa z terenem przylegającym do północno- wschodniej granicy obszaru planu, lub z terenem 003-ZP62,
- 3) istniejący kanał sanitarny (kolektor Kołobrzeska o średnicy 1,1x1,65 m)- zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 4 m od skrajni kanału oraz umożliwienie dojazdu dla celów eksploatacyjnych o szerokości 3 m,
- 4) zaleca się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 5) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.