

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0803

1. NUMER TERENU 001 2. POWIERZCHNIA 2,44 ha

3. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ

Nr strefy 33	usługi; funkcje preferowane: usługi kultury, administracja, biura instytucji komercyjnych.
-----------------	--

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE

wielkie supermarkety, domy towarowe, sklepy meblowe i z materiałami budowlanymi, stadiony sportowe, hurtownie, mieszkalnictwo, miejsca kultu religijnego, kina samochodowe, cyrki, wesołe miasteczka, hippodromy, miejsca pokazu zwierząt, pola kempingowe i karawaningowe, ośrodki wypoczynkowe.

5. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH W STREFIE

magazynowe

6. WARUNKI URBANISTYCZNE

intens. zabud.	- 1,5
min. wielk. podz.	- 2000 m ²
dopuszcz. wys. zabud.	- do 15m i do 10m (zgodnie z wyznaczonym na planie obszarem)
proc.pokr.działki zabud.	- 50 %
linie zabudowy	- nieprzekraczalne – 15m od krawędzi jezdni ul. Towarowej, 35m i 65m (w rejonie Opery) od krawędzi jezdni Al. Zwycięstwa

7. UDOGODNIENIA URBANISTYCZNE

należy wprowadzić ciąg pieszy łączący Al. Zwycięstwa z ul. Towarową o min. szer. 5,0m w 50m obszarze wzdłuż opery.

8. PARKINGI

w zależności od programu min.: 3 stanowiska na 100m² biur i handlu; 20 st. na 100 m-c konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych; 1 st. na 4 zatrudnionych w służbie zdrowia + 15 st. na 1000m² p.uż.; 25st. na 100 użytkowników obiektów kultury; dla opery konieczność zabezpieczenia min. 150 stanowisk; min. 50% parkingów należy proj. jako spiętrzone (powyżej lub poniżej pow. terenu)

9. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY

drogi	- obsługa od ul. Towarowej
woda	- włączenie do istniejącego systemu sieci wodociągowej
elektryczność	- w obrębie terenu projektuje się stację transformatorową wolno stojącą lub wbudowaną.
gaz	-
ogrzewanie	-
ścieki	-
wody opadowe	-
utyliczacja odpadów stałych	- wywóz na miejskie wysypisko śmieci

włączenie do istniejącego systemu infrastruktury technicznej

10. WARUNKI KONSERWATORSKIE

ochronie konserwatorskiej podlega stara część budynku opery; należy zachować i chronić istniejący starodrzew. W czasie prowadzenia prac ziemnych należy informować o ewentualnych odkryciach Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.

11. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

w projektach zagospodarowania terenu należy wyeksponować grupy zieleni wysokiej oznaczone na rysunku planu a także wprowadzić pas zieleni wysokiej wzdłuż Al. Zwycięstwa. Należy rezerwować min 20% terenu pod zieleń urządzoną wysoką.

12. STREFY ZAGROŻEŃ

przez teren przebiega linia elektroenergetyczna. Wszelkie lokalizacje w wyznaczonym na planie 20m pasie uciążliwości od linii wymagają uzgodnienia z Zakładem Energetycznym na etapie projektowania inwestycji. Teren znajduje się w strefie uciążliwości od Al. Zwycięstwa – wymagane zabezpieczenia akustyczne adekwatne do lokalizowanej funkcji.

13. UŻYTKOWANIE TYMCZASOWE

nie przewiduje się

14. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, REWITALIZACJI, OBSZARY ZDEGRADOWANE

ustala się dla całej strefy wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania terenu, uwzględniającego odpowiednią ilość miejsc postojowych oraz wewnętrzną komunikację pieszą i kołową – powiązania terenu;

15. STAWKA PROCENTOWA

30 %

16. ZACHĘTY DLA INWESTORÓW

w przypadku realizacji usług kultury ustala się max. intensywność zabudowy 1,6; dla administracji i biur instytucji komercyjnych 1,8

17. INNE ZAPISY

wyznacza się elewację od strony Al. Zwycięstwa jako uprzywilejowaną – należy wprowadzić kolorystykę harmonizującą z kolorystyką opery; istniejącą zabudowę magazynową przeznacza się do likwidacji; w projektach zagospodarowania terenu należy przewidzieć rezerwę terenu pod lokalizację schronów wg wytycznych Wojewódzkiego Inspektora Obrony Cywilnej.