

Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 4 pkt 1, § 5 ust. 2 pkt 1, § 8 ust. 2 pkt 1 i § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały Nr LVI/1256/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego □Centrum A w Szczecinie

Uchwała Nr LVI/1256/02
Rady Miasta Szczecina
z dnia 30 września 2002r

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego " Centrum A" w Szczecinie

Na podstawie: art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 15 poz. 139, zm. Nr 41 poz. 412, zm. Nr 111 poz. 1279, zm. z 2000 r. Nr 12 poz. 136, zm. Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, zm. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, zm. z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984)

Rada Miasta Szczecina
uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV /934/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego " Centrum A" w Szczecinie oraz uchwałą Nr XLIX/1046/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 lutego 2001 r. zmieniającą uchwałę Rady Miasta Szczecina w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum A" w Szczecinie uchwała się plan zagospodarowania przestrzennego "Centrum A" na obszarze osiedla Centrum, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,84 ha z granicami o następującym przebiegu:
 - 1) od północy - ul. Jagiellońska,
 - 2) od północnego wschodu - Pl. Lotników i Al. Jedności Narodowej,
 - 3) od wschodu - Pl. Żołnierza Polskiego i Al. Niepodległości,
 - 4) od południa - ul. Bogurodzicy,
 - 5) od zachodu – ul .Św. Wojciecha.
3. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Granice obszaru objętego planem przedstawione są na rysunku planu, stanowiącym integralną część planu.

Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

§ 2.

1. Obszar planu dzieli się na tereny elementarne, stanowiące najmniejsze jednostki struktury przestrzennej, dla których ustala się odrębnie funkcję oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Tereny elementarne o symbolach: S.C.01.MC (pow. 1,09 ha), S.C.02.MC (pow. 0,53 ha), S.C.03.MC (pow. 1,87 ha), S.C.04.MC (pow. 2,12 ha) stanowią obszary użytkowania miejskiego poza systemem transportowym i oznaczone są w tekście planu oraz na rysunku planu w sposób następujący:
 - 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy - S (dzielnica Śródmieście),
 - 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu - C (osiedle Centrum),
 - 3) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w osiedlu - 01, 02, ... ,
 - 4) symbol oznaczający typ struktury urbanistycznej MC - teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej,
3. Teren elementarny o symbolu K.D.19.01.G(1,38 ha) należy do systemu transportowego o znaczeniu ogólnomiejskim i oznaczony jest w tekście planu oraz na rysunku planu w następujący sposób:
 - 1) litera oznaczająca przynależność do systemu transportowego - K (komunikacyjny),
 - 2) litera oznaczająca rodzaj systemu transportowego - D (drogowy),
 - 3) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego - 19.01,
 - 4) symbol oznaczający klasę ulicy - G (ulica główna),
4. Tereny elementarne o symbolach: S.C.01.L(0,46 ha), S.C.02.L(0,42 ha), S.C.03.L(0,27 ha), S.C.04.L(0,43 ha), S.C.05.L(0,17 ha), S.C.06.L(0,12 ha) należą do układu ulicznego o znaczeniu lokalnym (miejscowym) i oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w następujący sposób:
 - 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy - S (dzielnica Śródmieście),
 - 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu - C (osiedle Centrum),
 - 3) liczby oznaczające kolejny numer ciągu ulicznego - 01, 02,.....,
 - 4) symbol oznaczający klasę ulicy - L (ulica lokalna).
5. Ustalenia sformułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.
6. Ustalenia sformułowane są w następujących grupach:
 - 1) ustalenia funkcjonalne,
 - 2) ustalenia ekologiczne,
 - 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,

- 4) ustalenia zasad parcelacji,
- 5) inne ustalenia planistyczne i proceduralne,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej,
- 7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej,
- 8) informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych - punkt dotyczy poziomu ustaleń szczegółowych - ustalenia zawarte są w punkcie o zapisie "Obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków".

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:1000 jest sporządzony na mapie wektorowej w wersji elektronicznej, co pozwala na uzyskanie współrzędnych wszystkich charakterystycznych punktów wskazujących przebieg ustalonych w planie linii i granic.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny elementarne,
- 2) granice działek budowlanych,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie rozgraniczające tereny wydziałów wewnętrznych (o różnych zasadach zagospodarowania).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.

Ustala się "Słownik terminów" stosowanych w tekście planu. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **analizie wpływu inwestycji na środowisko** - należy przez to rozumieć opracowanie wykonywane dla celów lokalizacji inwestycji obniżających standard warunków środowiska w sąsiedztwie terenów funkcji chronionych. Opracowanie wykonuje się dla inwestycji nie objętych wymogiem wykonania oceny oddziaływania na środowisko. Opracowanie winno zawierać: opis stanu środowiska i sposób zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, projektowany sposób korzystania ze środowiska i powodowane uciążliwości, wpływ inwestycji na środowisko, w tym analizę oddziaływania na funkcje chronione, a także wnioski i zalecenia wynikające z analizy.
- 2) **bogatym programie zieleni** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie powierzchnie terenu nie zajęte przez niezbędne zainwestowanie wynikające z programu realizowanej inwestycji (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleni w donicach).
- 3) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć obiekt lub grupę obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych estetycznych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych.
- 4) **dostępie publicznym** - należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi tj. zapewniony każdej osobie, również na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu.
- 5) **działce budowlanej (posesji)** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu o wzajemnie uzależnionej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i aktów prawa miejscowego. Działka budowlana stanowi najmniejszy i podstawowy element struktury urbanistycznej terenów budowlanych. Działka budowlana może składać się z kilku działek geodezyjnych.
- 6) **funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć mieszkalnictwo (za wyjątkiem mieszkań funkcyjnych), oświatę i wychowanie, ochronę zdrowia, opiekę społeczną i kulturę.
- 7) **harmonijnej sylwecie (panoramie, pierzei)** - należy przez to rozumieć ciąg różnorodnych obiektów - głównie budowlanych, zieleni i innych elementów środowiska naturalnego wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym i kompozycyjnym w powiązaniu z ukształtowaniem powierzchni terenu.
- 8) **inżynierskich urządzeniach sieciowych** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.
- 9) **kompozycji obiektu** - należy przez to rozumieć kształt i układ bryły budynku (w tym dachu i zwieńczenia) lub zespołu budynków, w połączeniu z elementami łączącymi go z otaczającym terenem zapewniające mu indywidualny, jednorodny charakter. Elementem szczególnym kompozycji obiektu jest **kompozycja elewacji frontowej** z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno-budowlanego i estetycznego (detale, faktury materiałów, zasady kolorystyki itp.).
- 10) **kompozycji zespołu zabudowy** - należy przez to rozumieć układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, charakterystycznych dla danego obszaru; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce i względem siebie, gabaryty, formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp..
- 11) **kompozycji zespołu zieleni** - należy przez to rozumieć układ przestrzenny drzew, krzewów, trawników, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz innych elementów wyposażenia obszaru zieleni (pomniki, baseny, stawy, małe obiekty kubaturowe itp.), w szczególności obszaru parku, skweru, zieleńca, cmentarza lub ogrodu stanowiącego otoczenie zabudowy.
- 12) **linii zabudowy historycznej** - należy przez to rozumieć granicę zabudowy frontowej czytelnej w relikwach podziemnych, obiektach lub możliwej do ustalenia na podstawie planów i dokumentacji archiwalnej.
- 13) **obiekcie historycznym (zabudowie historycznej)** - należy przez to rozumieć stałe zagospodarowanie powstałe przed 1945 r. np. budynek, budowla, zespół zabudowy wraz z otoczeniem oraz zespół zieleni. Obiektem historycznym może być również wskazany w ustaleniach szczegółowych obiekt i zagospodarowanie powstałe po wojnie.
- 14) **obiekcie obniżającym standard warunków dla funkcji chronionych** - należy przez to rozumieć obiekt uciążliwy dla funkcji chronionych poprzez:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, fal elektromagnetycznych itp.,
 - b) składowanie odpadów na otwartej przestrzeni,
 - c) generowanie hałasu o dużym natężeniu.Do obiektów obniżających standard warunków dla funkcji chronionych nie zalicza się obiektów i urządzeń inżynierskich, a także dróg i ulic związanych z bezpośrednią obsługą terenu.

15) **objekcie o szczególnych wymaganiach budowlanych** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wykonywany jako dzieło oryginalne z zastosowaniem na elewacjach ekspozycyjnych z przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości. W strefach ochrony konserwatorskiej oznacza to głównie materiały właściwe dla tradycyjnych technologii rzemieślniczych, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie.

16) **objektach użyteczności publicznej i obsługi ludności** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej - w rozumieniu obowiązujących przepisów - oraz zieleni publiczną, w tym: parki, skwery, cmentarze, tereny sportu i rekreacji.

17) **powierzchni ekopozytywnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną, przepuszczalną, biologicznie czynną powierzchnię terenu. Do powierzchni tej zalicza się również powierzchnie cieków i zbiorników wodnych, nie zalicza się natomiast powierzchni zielonych na dachach obiektów nadziemnych.

18) **preferowanym obiekcie kultury** - należy przez to rozumieć takie objekty jak: galeria sztuki z pracownią artystyczną lub konserwatorską, muzeum, teatr (wszystkie formy), sala koncertowa, ośrodek kultury, biblioteka, antykwariat.

19) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny ekspozycyjny z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym, w zakresie objętym wglądem.

20) **reklamie wbudowanej** - należy przez to rozumieć miejsce lub urządzenie trwale związane z elewacją budynku, wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. W rozumieniu definicji reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, zintegrowane z budynkiem jako element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m².

21) **reklamie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym.

22) **restrukturyzacji zainwestowania** - należy przez to rozumieć ukierunkowane przekształcenia zainwestowania istniejącego, polegające na zmianie, co najmniej jednego z wymienionych elementów: funkcja, sposób zagospodarowania terenu, formy zabudowy obiektów.

23) **rewaloryzacji zainwestowania** - należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych. Przy rewaloryzacji zainwestowania na terenach historycznej zabudowy mieszkaniowej możliwe są zaniżone standardy urbanistyczne (np.: niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy).

24) **strefie A ochrony historycznej struktury przestrzennej** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniający się wartościowym historycznym układem przestrzennym, specyfiką charakteru zagospodarowania i form zabudowy oraz wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury.

25) **strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych** - należy przez to rozumieć obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, na którym dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych.

26) **strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej dotyczącej renowacji zespołów zabudowy historycznej w oparciu o przepisy ustaw szczególnych i prawo lokalne. Na obszarze zakłada się tworzenie programów renowacji, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów.

27) **terenie elementarnym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu.

28) **terenie mieszkaniowym** - należy przez to rozumieć teren zabudowany lub przeznaczony do zabudowy obiektami mieszkalniczymi rodzinnymi lub zbiorowymi wraz z niezbędnymi dla danego obszaru elementami wyposażenia tj. obiektami budowlanymi związanymi z zabudową mieszkalną oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych. Mieszkania funkcyjne nie stanowią podstawy do zaliczenia terenu do kategorii terenu mieszkaniowego.

29) **typie zabudowy** - należy przez to rozumieć wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu.

30) **MC** - należy przez to rozumieć teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej stanowiący typ struktury urbanistycznej o cechach przeważnie zwartej, intensywnej zabudowy zlokalizowanej głównie na obszarze centrum miasta. W podstawowym zakresie funkcjonalnym występują: objekty usługowo-mieszkalne oraz innych funkcji chronionych, wszelkie objekty użyteczności publicznej i obsługi ludności, rzemiosło nieuciążliwe, a także - na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych - objekty produkcji nieuciążliwe.

31) **wartościowym drzewostanie** - należy przez to rozumieć:

a) chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe,

b) inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),

- szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzieli, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,

- drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm,

c) olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzb, grochodrzew - powyżej 200 cm,

d) klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezia, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101 cm,

e) dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

32) **zabudowie obrzeżnej** - należy przez to rozumieć wyznaczony wzdłuż określonej linii zabudowy ciąg obiektów budowlanych czytelnie obudowujących i komponujących przestrzeń publiczną ulic i placów. Obiekty tworzące zabudowę obrzeżną mogą być usytuowane w sposób zwarty (zabudowa kamienicowa, pasmowa lub szeregowa) lub w niedużej odległości od siebie (zabudowa blokowa wieloklatkowa z przerwami na dojazdy). Cechą tej zabudowy jest ograniczona penetracja wzrokowa przestrzeni poza linią zabudowy.

33) **zabytku** - należy przez to rozumieć obiekt (w tym obszar) wpisany do rejestru zabytków oraz wskazany w ustaleniach szczegółowych jako zakwalifikowany do wpisu do rejestru.

34) **zamknięciu kompozycyjnym** - należy przez to rozumieć ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

35) **zasobie zieleni** - należy przez to rozumieć sumę przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobną w donicach, zieleni na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych.
- 2) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- 3) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji wolnostojących wież telekomunikacyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) W sąsiedztwie terenów funkcji chronionych lokalizację każdego obiektu obniżającego standard warunków dla funkcji chronionych, warunkuje się wykonaniem analizy wpływu inwestycji na środowisko.
- 2) Na terenach mieszkaniowych, zakwalifikowanych do strefy rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się minimalny udział powierzchni ekopozytywnych - 25% niezabudowanej powierzchni działki budowlanej.
- 3) W przypadku zabudowy niemieszkalnej, dopuszcza się zastępowanie powierzchni ekopozytywnych zasobem zieleni.
- 4) Zieleni stanowiącą zagospodarowanie powierzchni przeznaczonych pod zabudowę plombową lub uzupełnienie zwartej zabudowy obrzeżnej, traktuje się jako niezgodną z planem.
- 5) Zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej,
 - b) cięć sanitarnych.
- 6) Przy wartościowaniu zasobu zieleni korzysta się ze stosowanych przez służby ochrony środowiska materiałów pomocniczych np. tabel opłat za usuwanie drzew i krzewów.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) Obszar należy do typu struktury urbanistycznej MC. Na całym terenie stwierdza się jako dominującą kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej, wzajemnie styczącej do siebie wzdłuż ulic rozplanowanych według XIX-wiecznego układu. Wymóg dostosowania się do zasad stycznej zabudowy nie dotyczy zabudowy przy granicy z obiektami historycznymi zrealizowanymi jako obiekty wolnostojące.
- 2) Nowe budynki zabudowy obrzeżnej, uzupełniające zabudowę pierzei w sposób zwarty realizuje się w typie zabudowy właściwej dla typu historycznej zabudowy kamienicowej.
- 3) Na całym terenie ustala się maksymalną wysokość zabudowy mierzoną od poziomu chodnika do 18,5 m do gzymsu wieńczącego, ale nie mniej niż 3 kondygnacje w zabudowie frontowej. Określona wysokość nie obejmuje attyk i dachów przestrzennych. Na narożnikach ulic dopuszcza się zwiększanie tej wysokości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 4) Nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwetki i pierzei.
- 5) W zespole zabudowy obrzeżnej nowe budynki frontowe sytuuje i kształtuje się z uwzględnieniem:
 - a) zasady ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na styku z istniejącym lub na przedłużeniu istniejącego. Zachowanie ciągłości obowiązuje na całej wysokości nowego budynku i na długości frontu wynoszącej co najmniej 1/5 szerokości całej elewacji (po każdej ze stron), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) podobieństwa rozwiązania w zakresie programu architektonicznego i kompozycji elewacji na styku z zabudową istniejącą lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.
- 6) Dla nowej i modernizowanej zabudowy (lokali) linię rozgraniczającą ulic traktuje się jako nieprzekraczalną dla wszystkich elementów programu architektonicznego w poziomie przyziemia do wysokości 4.5 m nad poziomem chodnika.
- 7) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej każdy sposób przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja nowych obiektów budowlanych, podlega rygorom obejmującym:
 - a) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu z zachowaniem istniejących dominant przestrzennych,
 - b) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych, w tym charakteru zabudowy,
 - d) zachowanie czytelności historycznego układu ulic i placów, w tym linii rozgraniczających oraz linii zabudowy,
 - e) zachowanie historycznych przekrojów poprzecznych ulic,
 - f) utrzymanie i odtwarzanie historycznych podziałów geodezyjnych opartych o istniejące elementy przestrzenne w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowane wnętrza kwartałów, mała architektura),
 - g) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej wartości kulturowej wraz z zachowanymi elementami zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
 - h) zachowanie kompozycji układu zieleni (konieczność uzupełniania ubytków i kontrola dosadzeń).
- 8) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej obowiązuje zachowanie kompozycji obiektów historycznych w odniesieniu do elewacji usytuowanych w przestrzeni publicznej z dopuszczeniem przekształceń w kondygnacjach parteru w przypadku adaptacji lokali mieszkalnych na cele usługowe.
- 9) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, w elewacjach frontowych zabudowy historycznej bezwzględnie zachowuje się geometryczny kształt otworów okiennych powyżej poziomu parteru, a także, przy pracach remontowych prowadzonych na części elewacji, pierwotny kształt stolarki okiennej tj. jej wymiary i podziały. Zmianę oryginalnej konstrukcji stolarki obiektów historycznych dopuszcza się wyłącznie w trybie remontu stolarki całej elewacji frontowej, po wykonaniu dokumentacji inwentaryzacyjnej, wykonanej na potrzeby służb konserwatorskich. Zapis nie obejmuje obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
- 10) W ramach prac remontowych utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny budynków historycznych.
- 11) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej w parterach obiektów historycznych - prowadzi się modernizację istniejących lokali usługowych lub adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) w części elewacji stanowiącej przyziemie kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji całej elewacji w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) przy usługowym użytkowaniu całego przyziemia kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne zawarte w planie. Jednorodność kompozycji dotyczy także szyldów i reklam wbudowanych, które traktuje się jak detal architektoniczny,
 - c) wejścia do lokali realizuje się z poziomu chodnika.

12) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych poniżej poziomu chodnika. W odniesieniu do lokali istniejących modernizację prowadzi się według następujących zasad:

- a) w części elewacji stanowiącej przyziemie kontnuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji całej elewacji w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i kształtu gzymsów, ryzalitów, pilastrów i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych. Jednorodność kompozycji dotyczy także szyldów i reklam wbudowanych, które traktuje się jak detal architektoniczny,
- b) przy jednoczesnym usługowym użytkowaniu parteru i piwnicy kompozycję elewacji przyziemia realizuje się jako całość,
- c) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwicznych, a witryny istniejące, jako sprzeczne z ustaleniami planu, likwiduje się.

13) W budynkach mieszkalno-usługowych zakazuje się lokalizacji nowych samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych w kondygnacjach powyżej parteru, w sposób powodujący przemieszanie z funkcją mieszkalną.

14) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, nowe obiekty budowlane realizuje się wg dokumentacji opracowanej indywidualnie z dostosowaniem rozwiązań kompozycyjnych do lokalnych wymogów krajobrazu i stylistyki zabudowy.

15) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej zakazuje się zmiany formy i kompozycji istniejących ozdobnych ogrodzeń i małej architektury o walorach estetycznych.

16) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej uznaje się jako niezgodne z planem następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) luki w zwartej zabudowie pierzei ulicznych,
- b) zabudowę w pierzejach ulic (z wykluczeniem kościołów i monumentalnych obiektów użyteczności publicznej), odmienną od lokalnego typu zabudowy historycznej tj. zabudowę nie spełniającą wymogów wysokości lub usytuowaną poza linią zabudowy historycznej,
- c) zagospodarowanie zielenią w strefie niezbędnych uzupełnień plombowych zabudowy,
- d) przypięwiczne witryny wystawowe w elewacjach frontowych,
- e) wtórnie wykonane okna w szczytowych ścianach kamienic, wykonane w związku z brakiem stycznej zabudowy pierzejowej,
- f) wystrój elewacji nie spełniający wymogu kontynuacji i jednorodności kompozycji elewacji frontowych, głównie w zakresie kolorystyki, rozwiązań detalu architektonicznego, układu szyldów i reklam,
- h) miejsca parkingowe zajmujące część lub całość chodników,
- i) komórki lokatorskie, garaże blaszane.

17) Wejścia główne do budynków lokalizuje się od strony przestrzeni publicznej.

18) Zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach i dachach budynków oraz innych obiektach budowlanych w sposób widoczny z przestrzeni publicznej. W ocenie oglądu uwzględnia się także widoki perspektywiczne i panoramiczne.

19) W zabudowie historycznej na skośnych połaciach dachów przestrzennych od strony ulic realizuje się pokrycia ceramiczne lub ceramicznopodobne.

20) W granicach działki budowlanej o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno - usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami mieszkalnymi i usługowymi wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na zieleń rekreacyjną i urządzenia powszechnego użytkowania dla mieszkańców; parkowanie naziemne dla samochodów osobowych (wraz z dojazdem) dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 25% niezabudowanego terenu, o którym mowa powyżej.

21) Place zabaw i place parkingowe sytuuje się w przestrzeni wewnętrznej kwartału komponując je z udziałem zieleni.

22) Na działkach z zabudową mieszkalną realizuje się bogaty program zieleni.

23) Zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie obejmuje zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów na cele rekreacyjne.

24) Przy zabudowie obrzeżnej, w częściach działek budowlanych stanowiących przedogródki, ustala się:

- a) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
- b) prawo do wygrodzienia,
- c) możliwość ustanowienia służebności gruntowej dla prowadzenia infrastruktury technicznej.

25) Na działkach budowlanych z zabudową wolnostojącą, śmietniki, garaże oraz inne obiekty gospodarcze i techniczne sytuuje się w otoczeniu zieleni parawanowej zimozielonej poza strefą widoczności z przestrzeni publicznej lub wbudowuje się je w budynki podstawowe.

26) Przy nowej zabudowie pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych wbudowuje się w obiekty podstawowe.

27) Na całym obszarze zakazuje się wznoszenia obiektów tymczasowych w istniejących przestrzeniach publicznych za wyjątkiem obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (jarmarki, festyny, wystawy, kiermasze świąteczne itp.) lub użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

28) Zabudowę w przestrzeni publicznej realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych.

29) Lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne, takich jak: fontanny, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. pomników i form plastycznych warunkuje się:

- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
- b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

30) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolnostojących. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych. Wyklucza się montaż reklam wbudowanych na elewacjach obiektów historycznych oraz w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji

1) Na obszarach z istniejącą zabudową historyczną przywraca się strukturę podziału katastralnego na działki budowlane sprzed 1945 r., zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu. Nie dotyczy sytuacji, gdy nastąpiły istotne zmiany sposobu zabudowy lub zagospodarowania. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych w przypadku trwałego funkcjonalnego połączenia budynków lub terenów pierwotnie odrębnych, a także dla celów realizacji jednej inwestycji lub wspólnego zagospodarowania terenu np. parkingów podziemnych lub innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy. Obiekty inżynierskie i sieci lokalizuje się na działkach budowlanych z zastosowaniem służebności gruntowych.

2) W przypadku istniejących podziałów w obrębie parcel historycznych na działki gruntu o odrębnym stanie prawnym zakazuje się grodzienia po ich granicach i zmiany użytkowania niezabudowanych części terenów.

3) Przy nowych podziałach zakazuje się wydzielania:

- a) działek gruntu zagospodarowanych zielenią przynależną zabudowie istniejącej,
- b) działek pod istniejącymi budynkami, budowlami oraz częściami tych budynków i budowli po obrysie,
- c) działek stanowiących drogi dojazdowe.
- 4) Przy nowych podziałach nieruchomości budynkowe i lokalowe wyodrębnia się z ustalaniem udziałów we współwłasności całej działki budowlanej. Ustalenie dotyczy również obiektów podziemnych.

5. Inne ustalenia planistyczne

- 1) Na całym terenie ustanawia się strefę A ochrony historycznej struktury przestrzennej.
- 2) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej - przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę - ustala się (dla właściciela terenu lub obiektu) obowiązek występowania do organu właściwego do spraw ochrony zabytków o wytyczne do projektowania oraz o opinię w sprawie dokumentacji projektowej budowy lub przebudowy obiektu.
- 3) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej obowiązuje wykonanie inwentaryzacji obiektów historycznych lub ich części (stolarzka okienna, drzwiowa itp.) przed dokonaniem ich rozbiórki lub wymiany.
- 4) Na całym terenie ustanawia się strefę W III ochrony stanowisk archeologicznych.
- 5) Na terenie objętym granicą strefy WIII ochrony stanowisk archeologicznych - przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę - ustala się obowiązek występowania inwestora do organu właściwego do spraw ochrony stanowisk archeologicznych o uzgodnienie dokumentacji technicznej dotyczącej prac ziemnych, z wyłączeniem robót związanych z naprawą, konserwacją lub remontem istniejących sieci, oraz zawiadomienia organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury o terminie podjęcia tych prac z dwutygodniowym wyprzedzeniem, celem podjęcia negocjacji warunków finansowania i wykonania interwencyjnych badań archeologicznych przy realizacji inwestycji
- 6) Ustalenia dotyczące strefy III ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują do czasu przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych. W terminie 3 miesięcy od zakończenia prac terenowych, o ile organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury decyzją nie utrzyma obowiązywania strefy, cały jej obszar może być zainwestowany bez żadnych ograniczeń ze względu na ochronę archeologiczną.
- 7) Ustalenia dotyczące strefy W III ochrony stanowisk archeologicznych w obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego przeprowadzenia robót ziemnych.
- 8) W strefie W III ochrony stanowisk archeologicznych inwestor robót ziemnych, który nie uzgodnił warunków finansowania i wykonywania czynności archeologicznych, określonych w przepisach niniejszego planu odnośnie strefy W III może być objęty rygorami przepisów o ochronie zabytków.
- 9) W negocjacjach dotyczących działania w strefach archeologicznych uwzględnia się sezonowość badań archeologicznych, które mogą być bez ograniczeń prowadzone w okresie od maja do października włącznie.
- 10) W strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - działania inwestycyjne wewnątrz kwartału zabudowy podejmuje się w oparciu o opracowania projektowe obejmujące cały kwartał lub jego część, która może stanowić całość pod względem funkcjonalno - przestrzennym i organizacyjno - administracyjnym.
- 11) W przypadku przeznaczenia na cele niemieszkalne więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego sporządza się projekt zagospodarowania całej działki budowlanej.
- 12) Dla obszarów, dla których ustala się wskaźniki udziału zieleni lub powierzchni ekopozytywnych - przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę - wykonuje się bilans terenu potwierdzający zgodność z tymi wskaźnikami.
- 13) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej lokalizację nowych obiektów, za wyjątkiem inwestycji podziemnych poprzedza się studiami krajobrazowymi. Zakres studiów określa Prezydent Miasta.
- 14) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej lub mieszkalnictwa wielorodzinnego - w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów o obronie cywilnej.
- 15) W przypadku przekształcania istniejących budowli ochronnych i urządzeń potrzebnych na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, wskazanych w ustaleniach szczegółowych, projekt budowlany uzgadnia się z organem właściwym w zakresie obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego.
- 16) Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych. Ustalenie nie dotyczy rozbudowy budynków użyteczności publicznej i obsługi ludności o urządzenia techniczne niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania.
- 17) Ustalenie formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy doprowadzającej do stanu zgodnego z ustaleniami planu.
- 18) Na działkach zabudowy mieszkalnej ustanawia się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

- 1) Realizację każdego nowego obiektu, rozbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych.
- 2) Jeżeli umieszczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych jest niemożliwe na terenie inwestycji - dopuszcza się inne rozwiązania w trybie umowy inwestora z Zarządem Miasta.
- 3) Wskaźniki potrzeb parkingowych oraz zasady innych rozwiązań realizacji potrzeb parkingowych określa Rada Miasta w odrębnej uchwale.
- 4) Przy przebudowie chodników obowiązuje zakaz wyznaczania (sytuowania) na nich miejsc postojowych.
- 5) W nowej zabudowie obrzeżnej, wzajemnie stycznej, obsługę wnętrza kwartału realizuje się poprzez przejazdy bramne.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

- 1) Linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej.
- 2) System wodociągowy realizuje się z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.
- 3) System wodociągowy realizuje się z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
- 4) Nowe i modernizowane sieci inżynierskie prowadzi się jako podziemne.
- 5) Przy obiektach nowych i poddanych modernizacji zakazuje się lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w obiektach wolnostojących.
- 6) W obiektach nowych i poddanych modernizacji zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 6.

Teren elementarny S.C.01.MC

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulic: ul. Jagiellońska, Pl. Lotników, ul. Kaszubska, ul. Obrońców Stalingradu, ul. Św. Wojciecha.

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Ustanawia się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi ogólnomiejskie-ponadlokalne, w tym preferowane obiekty kultury.
- 2) Lokale usługowo-handlowe usytuowane w parterach frontowych budynków mieszkalnych traktuje się jako element śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) Obowiązujące linie zabudowy, pokazane na rysunku planu, ustala się w oparciu o linie zabudowy historycznej, stanowiące jednocześnie linie rozgraniczające ulic.
- 2) Przy ścianach bocznych kamienic przy ul. Kaszubskiej 5 i ul. Św. Wojciecha 11 realizuje się zabudowę z przejazdem bramnym, styczną z budynkiem przy ul. Obrońców Stalingradu 5,5a,6,6a,6b, zgodnie z linią zabudowy, pokazaną na rysunku planu. Dopuszcza się utrzymanie istniejących okien w ścianie szczytowej kamienicy przy ul. Kaszubskiej 5.
- 3) Zakazuje się umieszczania balkonów w elewacjach frontowych za wyjątkiem pierzei ul. Obrońców Stalingradu.
- 4) Ustala się obiekty wymagające modernizacji i weryfikacji kompozycji przyziemnych części fasad według zasad określonych w ustaleniach ogólnych:
 - a) kamienica przy ul. Kaszubskiej 3,
 - b) kamienica przy ul. Kaszubskiej 4,
 - c) kamienica przy Pl. Lotników 6,
 - d) kamienica przy ul. Św. Wojciecha 11,
 - e) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Obrońców Stalingradu 5,5a,6,6a,6b.
- 5) Na działkach zabudowy mieszkalnej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania.
- 6) Uzupełniająco do ustaleń ogólnych określa się - jako niezgodne z planem - zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Obrońców Stalingradu 5,5a,6,6a,6b w zakresie braku ciągłości zabudowy obrzeżnej,
 - b) toalety publiczne w narożniku budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Obrońców Stalingradu 5,5a,6,6a,6b.

4. Ustalenia zasad parcelacji

- 1) Ustala się podział na działki budowlane pokazany na rysunku planu.
- 2) Na części działki budowlanej przy ul. Kaszubskiej 5 ustanawia się służebność gruntu dla celów realizacji zabudowy stycznej, o której mowa w ust. 3, pkt. 2.

5. Inne ustalenia planistyczne

W odniesieniu do budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Obrońców Stalingradu 5,5a,6,6a,6b nie obowiązuje zakaz powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku realizacji zabudowy obrzeżnej o którym mowa w § 5ust.5 pkt 16.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

Obsługę terenu realizuje się od ulic: Św. Wojciecha, Kaszubska, Jagiellońska.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w ulicach: Św. Wojciecha, Jagiellońska, Kaszubska i Obrońców Stalingradu.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

- 1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) budynek biurowo-mieszkalny z przylegającym terenem, ul. Św. Wojciecha 12, nr rej. 1218,
 - b) budynki archiwum, ul. Św. Wojciecha 13, nr rej. 880.
- 2) Obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków:
 - a) zagospodarowanie i ogrodzenie terenu przy budynkach archiwum, ul. Św. Wojciecha 13,
 - b) budynki i zagospodarowanie terenu posesji Urzędu Miar i Wąg przy Pl. Lotników 4-5
- 3) Obiekty na potrzeby OC - istniejący schron pod budynkiem przy Pl. Lotników 6.

§ 7.

Teren elementarny S.C.02.MC

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulic: Pl. Lotników, Al. Jedności Narodowej, Pl. Żołnierza Polskiego, ul. Obrońców Stalingradu, ul. Kaszubska.

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Ustanawia się przeznaczenie terenu: funkcja mieszkalno-usługowa, usługi ogólnomiejskie-ponadlokalne, w tym preferowane obiekty kultury.
- 2) Lokale usługowo-handlowe usytuowane w parterach frontowych budynków mieszkalnych traktuje się jako element śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) Obowiązujące linie zabudowy pokazane na rysunku planu, ustala się w oparciu o linie zabudowy historycznej, stanowiące jednocześnie linie rozgraniczające działki uliczne.
- 2) Nową zabudowę obrzeżną realizuje się wzdłuż Al. Jedności Narodowej i Pl. Żołnierza Polskiego stycznie do budynku przy ul. Kaszubskiej 71.
- 3) Dopuszcza się przerwę w niestycznym usytuowaniu zabudowy obrzeżnej przy budynku ul. Obrońców Stalingradu 4a.
- 4) Zakazuje się umieszczania balkonów w elewacjach frontowych za wyjątkiem pierzei ul. Obrońców Stalingradu.
- 5) Ustala się obiekty wymagające przekształceń:
 - a) kamienica przy ul. Obrońców Stalingradu 4 - rekompozycja przyziemnej części fasady według zasad określonych w ustaleniach ogólnych,
 - b) 2 kondygnacyjna zabudowa (Pl. Lotników 7, Al. Jedności Narodowej 50) - wyburzenie i odtworzenie zabudowy w typie zabudowy historycznej z uwzględnieniem symetrii układu urbanistycznego względem osi w Al. Jedności Narodowej,
 - 6) Na działkach zabudowy mieszkalnej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania.
- 7) Uzupełniająco do ustaleń ogólnych określa się - jako niezgodne z planem - zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) 11 kondygnacyjny wolnostojący budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Obrońców Stalingradu 2-3 - w zakresie formy,
 - b) 2 kondygnacyjna zabudowa (Pl. Lotników 7, Al. Jedności Narodowej 50).

4. Ustalenia zasad parcelacji

Ustala się podział na działki budowlane, pokazany na rysunku planu.

5. Inne ustalenia planistyczne

Nową zabudowę na odcinku stanowiącym północno wschodnią pierzeję Placu Lotników - al. Jedności Narodowej i Placu Żołnierza Polskiego realizuje zgodnie z wymogiem niniejszego planu symetrycznie z zabudową przeciwległego narożnika placu Lotników -al. Jedności Narodowej i Placu Żołnierza Polskiego, szczegółowo określoną ustaleniami odrębnego planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

Obsługę terenu realizuje się od ulic: Kaszubska, Obrońców Stalingradu.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w ulicach: Kaszubska, Obrońców Stalingradu i Al. Niepodległości.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

§ 8.

Teren elementarny S.C.03.MC

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulic: Obrońców Stalingradu, Kaszubskiej, Bogurodzicy, Św. Wojciecha.

1. Ustalenia funkcjonalne

1) Ustanawia się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi ogólnomiejskie-ponadlokalne, kościół, preferowane obiekty kultury, teren funkcji chronionej - szpital, trakcyjna stacja prostownikowa.

2) Lokale usługowo-handlowe usytuowane w parterach frontowych budynków mieszkalnych traktuje się jako element śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego.

3) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2 dopuszcza się lokalizację usług handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne

1) Realizację inwestycji na terenach graniczących z zabudową mieszkalną i z działką szpitala, o której mowa w ust.1, pkt. 3 warunkuje się wykonaniem analizy wpływu inwestycji na środowisko.

2) Przy lokalizacji inwestycji, o której mowa w ust.1, pkt. 3, stosuje się rozwiązania chroniące obiekt szpitalny i mieszkańców przed nadmiernym hałasem i emisją zanieczyszczeń (np. w formie zabudowy wygradzającej, zlokalizowanej na granicy działki lub ekranów akustycznych z zielenią).

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) Ustala się linie zabudowy dla elewacji frontowych:

a) wzdłuż ulicy Obrońców Stalingradu - obowiązuje linia zabudowy historycznej z możliwością kształtowania zabudowy narożnika przy ul. Św. Wojciecha w formie zaokrąglonej;

b) wzdłuż ulic Kaszubskiej i Św. Wojciecha - obowiązują linie zabudowy historycznej; w przypadku zabudowy części ul. Kaszubskiej, zachowanie linii zabudowy historycznej oznacza utrzymanie czytelnego przebiegu historycznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości ulicy, chodników i ich profili oraz czytelność przebiegu pierzei tej ulicy we wnętrzu obiektu budowlanego (w kondygnacji przyziemia czytelność pełna).

2) Na linii zabudowy stosuje się wysunięcia: ryzalitów, przypór i gzymsu wieńczącego - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m.

3) Niestyczne usytuowanie zabudowy dopuszcza się na posesji przy ul. Bogurodzicy 3a.

4) W części południowej terenu przy ul. Św. Wojciecha 7 - na obszarze parkowym - zakazuje się zabudowy.

5) Nową zabudowę obrzeżną realizuje się jako styczną:

a) wzdłuż ul. Kaszubskiej stycznie do budynku przy ul. Kaszubskiej 12,

b) wzdłuż ul. Św. Wojciecha stycznie do historycznego budynku szpitala w północnej części działki,

c) wzdłuż ul. Obrońców Stalingradu wraz z narożnikami ulic Kaszubskiej i Św. Wojciecha.

6) Zakazuje się umieszczania balkonów w elewacjach frontowych.

7) Kościół Św. Jana Chrzyciela przy ul. Bogurodzicy 3a traktuje się jako dominantę przestrzenną.

8) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu nie obowiązuje ustalenie ogólne w §5 ust.3 pkt 6, ze względu na ustaloną obowiązującą linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu.

9) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 5 pkt 2, prowadzi się restrukturyzację istniejącego zainwestowania.

10) Na działkach zabudowy mieszkalnej prowadzi się rewitalizację istniejącego zainwestowania.

11) Uzupełniająco do ustaleń ogólnych określa się - jako niezgodne z planem - zabudowę i zagospodarowanie terenu:

a) parterowa zabudowa przy ul. Kaszubskiej pomiędzy numerami 9 i 12,

b) parterowy budynek w północnej części działki szpitala,

c) parterowy budynek w południowej części działki szpitala, na styku z budynkiem przy ul. Bogurodzicy 3 - w zakresie formy.

4. Ustalenia zasad parcelacji

1) Ustala się podział na działki budowlane pokazany na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.4 pkt 2.

2) W przypadku działek budowlanych niezabudowanych dopuszcza się ich scalenie lub podział wtórny na działki budowlane z bezpośrednim dostępem do ulicy, o minimalnej szerokości frontu 20 m i powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

3) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu koryguje się przebieg historycznej linii zabudowy i linii rozgraniczającej ulicy w celu realizacji nowej zabudowy zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy, pokazaną na rysunku planu.

4) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, ustala się służebność gruntową dla istniejącej trakcyjnej podstacji prostownikowej.

5. Inne ustalenia planistyczne

1) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, dopuszcza się realizację inwestycji w oparciu o całościowe opracowanie inwestycyjne.

2) **Dopuszcza się powiększenie terenu 1.3., pokazanego na rysunku planu, o działkę 39/1 stanowiącą część nieruchomości szpitala przy ul. Św. Wojciecha 7, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu na zbycie w celu realizacji inwestycji, o której mowa w ust.1 pkt 3.**

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Obsługę terenu realizuje się od ulic: Obrońców Stalingradu, Św. Wojciecha, Kaszubskiej, Bogurodzicy z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 6 pkt 2.

2) Obsługę terenu 1.3., pokazanego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, w przypadku budowy kompleksu usługowo-handlowego na terenach elementarnych S.C.03.MC, S.C.04.MC oraz S.C.04.L w formule jednego obiektu realizowanego przez jednego inwestora realizuje się od strony ulicy Św. Wojciecha oraz Al. Niepodległości.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

- 1) Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w ulicach: Św. Wojciecha, Obrońców Stalingradu, Kaszubska, Bogurodzicy i Al. Niepodległości.
- 2) Na obszarze terenu elementarnego pozostawia się istniejącą trakcyjną podstawę prostownikową. Dopuszcza się możliwość jej dyslokacji w granicach terenu elementarnego.
- 3) Zasilanie w energię elektryczną kompleksowej zabudowy realizowanej na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, ustala się z projektowanej na tym terenie stacji transformatorowej 15/0.4 kV.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

- 1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków - kościół Św. Jana Chrzciciela przy ul. Bogurodzicy 3a, nr rej. 1063.
- 2) Obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków:
 - a) zabudowa parafialna przy ul. Bogurodzicy 3 wraz z otoczeniem i ogrodzeniem kościoła Św. Jana Chrzciciela przy ul. Bogurodzicy 3a,
 - b) budynek Szpitala Dziecięcego przy ul. Św. Wojciecha 7 wraz z podwórzem, zielenią ozdobną i ogrodzeniem.
- 3) Obiekty na potrzeby OC- istniejąca studnia publiczna na posesji przy ul. Kaszubskiej obok numeru 9.

§ 9.

Teren elementarny S.C.04.MC

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulic: Al. Niepodległości, ul. Bogurodzicy, ul. Kaszubskiej, ul. Obrońców Stalingradu.

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Stanowią się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno -usługowa, usługi ogólnomiejskie-ponadlokalne, w tym preferowane obiekty kultury, produkcja nieuciążliwa.
- 2) Lokale usługowo-handlowe usytuowane w parterach frontowych budynków mieszkalnych traktuje się jako element śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego.
- 3) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację usług handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) Realizację inwestycji na terenach graniczących z zabudową mieszkalną warunkuje się wykonaniem analizy wpływu inwestycji na środowisko.
- 2) Na terenie przynależnym zabudowie przy Al. Niepodległości 39/40, zawierającym wartościowy drzewostan w układzie zakomponowanej zieleni, ustalenie ogólne § 5, ust. 2, pkt 5anie obowiązuje w przypadku budowy kompleksu usługowo-handlowego na terenach elementarnych S.C.03.MC, S.C.04.MC oraz S.C.04.L w formule jednego obiektu realizowanego przez jednego inwestora. Dopuszcza się likwidację istniejącej zieleni pod warunkiem odtworzenia zieleni na terenie wskazanym przez miejskie służby ochrony środowiska.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) Ustala się linie zabudowy dla elewacji frontowych:
 - a) wzdłuż Al. Niepodległości: na przedłużeniu elewacji budynku przy Al. Niepodległości 40; dopuszcza się wysunięcie części zabudowy do nieprzekraczalnej linii zabudowy pokazanej na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ulicy Obrońców Stalingradu - obowiązuje linia zabudowy historycznej z możliwością kształtowania zabudowy narożnika przy Al. Niepodległości w formie zaokrąglonej,
 - c) wzdłuż ulicy Kaszubskiej - obowiązuje linia zabudowy historycznej. Przy zabudowie części ul. Kaszubskiej, zachowuje się czytelność przebiegu pierzei tej ulicy we wnętrzu obiektu budowlanego.
- 2) Na linii zabudowy stosuje się wysunięcia: ryzalitów, przypór i gzymsu wieńczącego - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0.5 m.
- 3) Od strony elewacji bocznej budynku przy Al. Niepodległości 40 elewację nowej zabudowy realizuje się z otworami i detalem architektonicznym, w nawiązaniu do wymienionego sąsiedztwa.
- 4) Nową zabudowę obrzeżną realizuje się:
 - a) wzdłuż ul. Kaszubskiej stycznie do budynku przy ul. Kaszubskiej 67,
 - b) wzdłuż Al. Niepodległości do terenu ogrodu przy Al. Niepodległości 39/40,
 - c) wzdłuż ul. Obrońców Stalingradu wraz z narożnikami ulic Kaszubskiej i Al. Niepodległości.
- 5) Zabudowę narożnika ul. Obrońców Stalingradu i Al. Niepodległości kształtuje się jako zamknięcie kompozycyjne widoku z Placu Żołnierza Polskiego i Trasy Zamkowej z dopuszczeniem całkowitej wysokości zabudowy do 25 m.
- 6) Zabudowę pierzei Al. Niepodległości kształtuje się z uwzględnieniem monumentalnego charakteru zabudowy posesji przy Al. Niepodległości 39/40.
- 7) Przy zagospodarowaniu posesji przy Al. Niepodległości 39/40 - na granicy z działką mieszkalną - tworzy się zamknięcie kompozycyjne widoku z przestrzeni publicznej Al. Niepodległości.
- 8) W pierzei Al. Niepodległości zachowuje się układ przedogródków.
- 9) Wejścia do nowej zabudowy usługowej realizuje się na poziomie chodników.
- 10) Zakazuje się umieszczania balkonów w elewacjach frontowych.
- 11) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 6, ze względu na ustaloną obowiązującą linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu.
- 12) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu, prowadzi się restrukturyzację zainwestowania.
- 13) Na działkach zabudowy mieszkalnej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania.
- 14) Uzupełniająco do ustaleń ogólnych, określa się- jako niezgodne z planem - zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) parterowa zabudowa przy Al. Niepodległości 38a,
 - b) parterowa zabudowa wzdłuż ul. Obrońców Stalingradu,
 - c) parterowa zabudowa wzdłuż ul. Kaszubskiej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

- 1) Ustala się podział na działki budowlane pokazany na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.4 pkt 2.
- 2) W przypadku niezabudowanych działek budowlanych przyległych do ul. Kaszubskiej i ul. Obrońców Stalingradu dopuszcza się ich scalenie lub podział wtórny na działki budowlane z bezpośrednim dostępem do ulicy, o minimalnej szerokości frontu 12 m i powierzchni nie mniejszej niż 350 m².
- 3) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu koryguje się przebieg linii rozgraniczenia działek w celu realizacji zabudowy zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy, pokazaną na rysunku planu.

5. Inne ustalenia planistyczne

Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację inwestycji w oparciu o całościowe opracowanie inwestycyjne.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Obsługę terenu realizuje się od ulic: Obrońców Stalingradu, Kaszubskiej, Bogurodzicy, Al. Niepodległości z zastrzeżeniem ustalenia w ust.6 pkt 2.

2) Obsługę terenu 1.3., pokazanego na rysunku planu, w przypadku budowy kompleksu usługowo-handlowego na terenach elementarnych S.C.03.MC, S.C.04.MC oraz S.C.04.L w formule jednego obiektu realizowanego przez jednego inwestora realizuje się od strony Al. Niepodległości oraz ul. Św. Wojciecha.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w ulicach Obrońców Stalingradu, Kaszubskiej i Bogurodzicy.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Obiekty wpisane do rejestru zabytków - budynek przy Al. Niepodległości 40, nr rej. 774.

§ 10.

Teren elementarny K.D.19.01.G - Aleja Niepodległości.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające Alei Niepodległości - od ul. Bogurodzicy do Pl. Żołnierza Polskiego.

1. Ustalenia funkcjonalne

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne

W pasie między jezdniami ulicy obowiązuje utrzymanie (i odtwarzanie) zorganizowanej zieleni publicznej.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) Przy przebudowie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

2) Przy przebudowie chodnika po wschodniej stronie ulicy obowiązuje wykonanie nawierzchni chodnika z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka).

3) Nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit.e.

4) Nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki kamiennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

1) Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Ustala się przekrój - dwie jezdnie po trzy pasy ruchu.

2) Torowisko tramwajowe wydzielone.

3) Ustala się likwidację miejsc postojowych w pasie dzielącym jezdnie.

4) Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa dzielącego jezdnię oraz lokalizację zatok parkingowych po prawej stronie jezdni.

5) Ustala się przebieg ścieżki rowerowej w pasie dzielącym jezdnie.

6) Dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią, po wschodniej stronie ulicy.

7) Dla obsługi zabudowy na terenie 1.3, pokazanym na rysunku planu, o którym mowa w § 9 ust.1 pkt 3 tj. w terenie elementarnym S.C.04.MC, realizuje się dodatkowy pas ruchu (pas wyłączenia).

8) Szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 60 m do 86 m, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

1) Magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm do pozostawienia.

2) Gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm do pozostawienia.

3) Magistrala ciepownicza o średnicy 2x600 mm do pozostawienia.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

1) Obiekt wpisany do rejestru zabytków - pompa uliczna nr B-8/poz.IV.

2) Obiekty na potrzeby OC- istniejąca studnia publiczna wskazana w pkt 1.

§ 11.

Teren elementarny S.C.01.L - odcinek ul. Obrońców Stalingradu.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ul. Obrońców Stalingradu od ul. w. Wojciecha do Al. Niepodległości.

1. Ustalenia funkcjonalne

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) W strefie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni kamiennej z pasami kostki od strony jezdni i zabudowy np. z granitu.

2) Nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit.e.

4. Ustalenia zasad parcelacji

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Dopuszcza się zmniejszenie szerokości jezdni.

2) Ustala się jezdnię o minimum dwóch pasach ruchu.

3) Ustala się przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, po południowej stronie ulicy.

4) Szerokość w liniach rozgraniczających ulic zmienna od 20 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm do pozostawienia.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

§ 12.

Teren elementarny S.C.02.L - odcinek ulicy Św. Wojciecha.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ul. Św. Wojciecha od ul. Bogurodzicy do ul. Obrońców Stalingradu.

1. Ustalenia funkcjonalne

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) W strefie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni kamiennej z pasami kostki od strony jezdni i zabudowy np. z granitu.

2) Nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit. e.

3) Nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki kamiennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Ustala się jezdnię o minimum dwóch pasach ruchu.

2) Dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodników w celu wydzielenia zatok postojowych, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w ruchu pieszych.

3) Szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

1) Magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm do pozostawienia.

2) Gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm do pozostawienia.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

§ 13.

Teren elementarny S.C.03.L - odcinek ulicy Św. Wojciecha.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulicy Św. Wojciecha od ul. Obrońców Stalingradu do ul. Jagiellońskiej.

1. Ustalenia funkcjonalne

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) W strefie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni kamiennej z pasami kostki od strony jezdni i zabudowy np. z granitu.

2) Nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit. e.

3) Nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki kamiennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

Zakazuje się dokonywania podziałów.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodników w celu wydzielenia zatok postojowych, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w ruchu pieszych.

2) Linie rozgraniczające ulicy wyznaczają granice istniejących wydziałów geodezyjnych.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm do pozostawienia.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

§ 14.

Teren elementarny S.C.04.L - odcinek ulicy Kaszubskiej.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulicy Kaszubskiej od ul. Bogurodzicy do ul. Obrońców Stalingradu.

1. Ustalenia funkcjonalne

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2) W granicach terenu 1.2., pokazanego na rysunku planu, dopuszcza się wyłączenie ulicy z ruchu i przeznaczenie jej na cele usługowo-handlowe. Ustalenie obowiązuje w przypadku budowy kompleksu usługowo-handlowego na terenach elementarnych S.C.03.MC, S.C.04.MC oraz S.C.04.L w formule jednego obiektu realizowanego przez jednego inwestora.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) W przypadku zabudowy terenu 1.2., pokazanego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniem ust.1 pkt 2:

a) zachowuje się czytelność przebiegu ulicy we wnętrzu obiektu budowlanego,

b) dla przegród wygradzających teren 1.2., pokazany na rysunku planu, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu,

c) przegrody wygradzające teren 1.2., pokazany na rysunku planu, od strony ulicy realizuje się jako ażurowe i prześwitujące, w celu ułatwienia wglądu do obiektu,

d) w przyziemiu poziom posadzki ciągu pieszego na terenie 1.2., pokazanym na rysunku planu, ustala się na poziomie chodnika ul. Kaszubskiej,

e) wejścia do obiektu od strony ul. Obrońców Stalingradu i ul. Kaszubskiej traktuje się jako równorzędne,

g) nie obowiązuje ustalenia ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit. b, d.

2) Nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit. e.

3) W strefie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni kamiennej z pasami kostki od strony jezdni i zabudowy np. z granitu.

4) Nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki kamiennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

Zakazuje się dokonywania podziałów. Ustalenie nie dotyczy terenu 1.2., pokazanego na rysunku planu, w przypadku przeznaczenia go na cele związane z centrum usługowo-handlowym.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego. Ustalenie nie dotyczy terenu 1.2., pokazanego na rysunku planu, w przypadku przeznaczenia go na cele związane z centrum usługowo-handlowym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodników w celu wydzielenia zatok postojowych lub - w przypadku zabudowy na terenie 1.2., pokazanym na rysunku planu - realizacji placu do zawracania pod warunkiem nie powodowania utrudnień w ruchu pieszych.

2) Linie rozgraniczające ulicy wyznaczają granice istniejących wydziałów geodezyjnych. Ustalenie nie dotyczy terenu 1.2., pokazanego na rysunku planu, w przypadku przeznaczenia go na cele związane z centrum usługowo-handlowym.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

§ 15.

Teren elementarny S.C.05.L - odcinek ulicy Kaszubskiej.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulicy Kaszubskiej od ul. Obrońców Stalingradu do Pl. Lotników.

1. Ustalenia funkcjonalne

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

1) W strefie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni kamiennej z pasami kostki od strony jezdni i zabudowy np. z granitu.

2) Nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 7 lit.e.

3) Nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki kamiennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodników w celu wydzielenia zatok postojowych, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w ruchu pieszych.

2) Linie rozgraniczające ulicy wyznaczają granice istniejących wydziałów geodezyjnych (za wyjątkiem fragmentu na narożniku Pl.Lotników 7).

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

§ 16.

Teren elementarny S.C.06.L - odcinek ulicy Jagiellońskiej.

Granice terenu stanowią linie rozgraniczające ulicy Jagiellońskiej od ul. św. Wojciecha do Pl. Lotników.

1. Ustalenia funkcjonalne

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne

Nie ustala się dodatkowych uregulowań.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

W strefie chodników obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni kamiennej z pasami kostki od strony jezdni i zabudowy np. z granitu.

4. Ustalenia zasad parcelacji

Zakazuje się dokonywania podziałów.

5. Inne ustalenia planistyczne

Teren przeznaczony dla realizacji celu publicznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

1) Obowiązuje utrzymanie istniejącego przekroju jezdni i chodników.

2) Granice istniejących wydziałów geodezyjnych wyznaczają linie rozgraniczające ulicy.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm do pozostawienia.

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

Nie występuje problematyka obiektów chronionych.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %. W przypadku realizacji inwestycji, o której mowa w § 8 ust.1 pkt 3, w § 9 ust.1 pkt 3 oraz w § 14 ust.1 pkt 2 dla terenów tej inwestycji ustala się stawkę 30 %.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 19.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ogłoszenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szczecinie i skierowania do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego,

§ 20.

Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina uchwalony przez Radę Miejską w Szczecinie w dniu 16 maja 1994 r. uchwałą Nr L/709/94, z późniejszymi zmianami uchwalonymi uchwałą z dnia 29 listopada 1994 r. Nr VII/48/94 (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 9, poz. 72; Nr 16, poz. 150), uchwałą z dnia 29 marca 1999 r. Nr VII/82/99 (Dz. Urz. Woj. Zachpom. Nr 12 z 28.05.1999 r. poz. 145) oraz uchwałą z dnia 26 kwietnia 1999 r. Nr III/W/345/99 (Dz. Urz. Woj. Zachpom. Nr 22 z 26.07 1999 r. poz. 361).

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina
Dominik Górski