

UCHWAŁA NR XXXI/773/09
Rady Miasta Szczecin
z dnia 02 lutego 2009 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIX/1047/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 lutego 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” na obszarze osiedla Centrum i osiedla Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,31 ha ograniczony:

- 1) od północy – północną stroną Pl. Zwycięstwa i ul. Bogurodzicy;
- 2) od wschodu – Al. Niepodległości;
- 3) od południa – ul. Stoisława i południową stroną Pl. Zwycięstwa;
- 4) od zachodu – zachodnią stroną Pl. Zwycięstwa.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1) S.C.1001.MC – 0,724 ha; | 12) S.N.1012.U – 0,083 ha; |
| 2) S.C.1002.U – 0,251 ha; | 13) S.N.1013.MC – 0,324 ha; |
| 3) S.C.1003.MC – 0,550 ha; | 14) S.N.1014.MW/U – 0,674 ha; |
| 4) S.C.1004.U – 0,578 ha; | 15) S.N.1015.UC – 0,702 ha; |
| 5) S.C.1005.UC – 0,238 ha; | 16) S.N.1016.MC – 0,598 ha; |
| 6) S.C.1006.KD.G – 1,07 ha; | 17) S.N.1017.KD.G – 2,816 ha; |
| 7) S.C.1007.KD.L – 0,258 ha; | 18) S.N.1018.KD.G – 0,731 ha; |
| 8) S.C.1008.KD.L – 0,411 ha; | 19) S.N.1019.KD.L – 0,270 ha; |
| 9) S.C.1009.KD.L – 0,470 ha; | 20) S.N.1020.KD.L – 0,249 ha; |
| 10) S.N.1010.KM – 0,167 ha; | 21) S.N.1021.KD.D – 0,219 ha; |
| 11) S.N.1011.ZP – 0,531 ha; | 22) S.N.1022.KD.L – 0,146 ha. |

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: tereny wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny usług, teren zieleni, tereny dróg publicznych, obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz tereny, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum – Brama Portowa" w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenu elementarnego S.N.1014.MW/U występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się odrębne zasady zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) S - litera oznaczająca dzielnicę Śródmieście;
- 2) C - litera oznaczająca osiedle: C - Centrum, N - Nowe Miasto;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbol terenu oznaczający:
 - a) MC - teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - c) U - teren usług,
 - d) UC - teren usług, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - f) KM - plac miejski,
 - g) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
 - h) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - i) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
- 6) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w teście planu w sposób następujący:
 - a) 1 – liczba określająca kolejny numer wydzielenia wewnętrznego w terenie elementarnym,
 - b) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (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, zieleń w donicach);
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
 - 3) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
 - 4) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
 - 5) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
 - 6) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
 - 7) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
 - 8) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
 - 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
 - 11) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

- 12) **przedogródek** - część niezabudowana działki, przeznaczona dla dojazdu lub dojścia na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 13) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie 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. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 14) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 15) **rewaloryzacja zainwestowania** - 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 postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy);
- 16) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** – nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 360 cm, przekryty zadaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 17) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni minimum 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) 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 dwudzielnny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 18) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 19) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych; dopuszcza się lokalizacje stacji telefonii na dachach od strony podwórzy i wewnątrz kwartałów, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

- 2) 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,
 - c) przebudowy układu komunikacyjnego w tym budowy parkingów podziemnych;
- 3) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 4) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wewnątrz kwartałów realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) na terenach MC ustala się jako dominującą kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej, wzajemnie przylegającej do siebie wzdłuż ulic rozplanowanych według XIX-wiecznego układu;
- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety i pierzei;
- 3) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących legalnie schodów zewnętrznych i ramp wystających poza linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie nowych żaluzji i rolet zewnętrznych w poziomie parterów i przyziemia wyłącznie w formie zwijanych lub składanych krat, pod warunkiem umieszczenia ich w obrysie ościeża okna lub witryny;
- 5) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku;
- 6) place zabaw i place parkingowe sytuuje się w przestrzeni wewnętrznej kwartału, komponując je z udziałem bogatego programu zieleni;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) w granicach działek, określonych na rysunku planu, o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami mieszkaniowymi i usługowymi wewnątrz zespołu zabudowy przeznaczają się na zielen i elementy małej architektury; parkowanie naziemne dla samochodów osobowych (wraz z dojazdem) dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 40 % niezabudowanego terenu, o którym mowa powyżej;
- 9) nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;
- 10) komórki lokatorskie zlokalizowane poza budynkami mieszkalnymi i mieszkalno – usługowymi oraz garaże blaszane – do likwidacji;
- 11) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;
- 12) zakazuje się lokalizacji jedno i dwukondygnacyjnych, wolnostojących i dobudowanych garaży na poziomie terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Nie dotyczy garaży wbudowanych w obiekty o funkcji dopuszczonej planem;
- 13) dopuszcza się realizację wielokondygnacyjnych garaży w kwartałach zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 14 ;
- 14) minimalna wysokość wielokondygnacyjnego obiektu garażowego usytuowanego we wnętrzach kwartałów – 3 kondygnacje nadziemne;

- 15) na całym obszarze zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.) lub użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 16) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych. Wyklucza się montaż reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na dachach i elewacjach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 26;
- 18) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych;
- 19) w obszarze planu ustala się dominanty przestrzenne:
 - a) Kościół Garnizonowy p.w. Św. Wojciecha,
 - b) Brama Portowa;
- 20) na całym terenie ustala się strefę A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych, ze względu na walory kompozycyjne, architektoniczne i historyczne. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu zachowanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków. W obrębie strefy znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków, określone na rysunku planu:
 - a) zespół budynków, ul. Św. Wojciecha 1, nr rej. 720, nr dec. Kl.I.6801/2/72 z dn. 31.07.1972 r. - w terenie elementarnym S.C.1001.MC,
 - b) Gmach Poczty Polskiej, Al. Niepodległości 41-43, nr rej. 1229 nr dec. PSOZ/Sz-n/5340/121/93 z dn. 27.08.1993 r. - w terenie elementarnym S.C.1004.U,
 - c) Brama Portowa, Pl. Brama Portowa 5, nr rej. 5 nr dec. Kl.III.5340/38/84 z dn. 11.06.1954 r. - w terenie elementarnym S.N.1012.U,
 - d) Dom Kultury Kolejarza, ul. Partyzantów 2, nr rej. 1223, nr dec. PSOZ/Sz-n/5340/68/93 z dn. 27.05.1993 r. - w terenie elementarnym S.N.1016.MC,
 - e) pompa uliczna przy ul. Kopernika – Bolesława Krzywoustego, nr rej. B-8/poz.XXIV, nr dec. DZ-4200/22/O/2000 z dn. 25.07.2000 r. - w terenie elementarnym S.N.1017.KD.G,
 - f) Pomnik Kornela Ujejskiego - zabytek ruchomy, nr rej. WKZ B-36 nr dec. ZR4000/17/1-1/SŁ/2004 z dn. 28.06.2004 r. - w terenie elementarnym S.N.1011.ZP;
- 21) ustala się ochronę obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, określonych na rysunku planu;
- 22) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu;
- 23) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, jako obszaru występowania zabytków archeologicznych. W obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych;
- 24) dopuszcza się lokalizację wejść/wyjść z przejść podziemnych poza liniami rozgraniczającymi ulic, w granicach sąsiadujących terenów elementarnych;
- 25) w przejściach podziemnych dopuszcza się realizację usług o powierzchni do 50 m² każdy;

- 26) dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni do 1 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce określonej na rysunku planu, na której reklama jest umieszczona;
- 27) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 28) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych i wydzielen wewnątrz;
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie: Al. Niepodległości, ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego, ul. Bolesława Krzywoustego oraz ul. Narutowicza przebiegające na obrzeżu obszaru objętego planem i umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi osiedlami dzielnicy lewobrzeże oraz obszarami dzielnicy prawobrzeże;
- 3) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0.3 – max. 1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	1
3.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	min. 15 – max. 30
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	1
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaż.	10
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	1

9.	Biura, urzędy, banki	100 m ² pow. użytk.	min. 1 – max. 2
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	50 m ² pow. użytk.	1
11.	Kościóły, kaplice	100 miejsc siedzących	5
12.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytk.	5
13.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	1
14.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
15.	Szkoły średnie	25 uczniów	1
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	max. 0,5
17.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
18.	Rzemiosło usługowe	50 m ² pow. użytk.	1
19.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	1
20.	Inne usługi	100 m ² pow. użytk.	min. 1 – max. 2

- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 3 chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb postojowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 3 chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 7) wymogi określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) w nowej zabudowie obrzeżnej, wzajemnie przylegającej, obsługę wnętrza kwartału realizuje się poprzez przejazdy bramne;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi;
- 10) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 11) ustala się utrzymanie kamiennych nawierzchni ulic, chodników i przejazdów bramnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 ÷ 300 mm zasilanej z istniejących magistral wodociągowych o średnicy 225 ÷ 600 mm, w ulicach: Potulickiej, Św. Wojciecha, Al. Niepodległości, 3 Maja, Pl. Zwycięstwa;

- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją ogólnospławną o średnicy 0,3÷0,45 m do istniejących i projektowanych kolektorów ogólnospławnych o średnicy 0,4÷0,9/1,35 m w ulicach: Partyzantów, Kaszubska, Św. Wojciecha, Potulicka, Pl. Zwycięstwa w zlewni oczyszczalni ścieków „Pomorzany”;
- 5) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,30÷0,40 m poprzez istniejące i projektowane kolektory ogólnospławne o średnicy 0,40÷0,90 m w ulicach: Partyzantów, Kaszubska, Św. Wojciecha, Potulicka, Pl. Zwycięstwa oraz kolektor deszczowy o średnicy 0,9 m w ul. Potulickiej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100÷200 mm zasilanej z istniejących głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia o średnicy 200÷250 mm w ulicach: Potulickiej, Św. Wojciecha, Al. Niepodległości, 3 Maja, Pl. Zwycięstwa;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci grzewczej zasilanej przez magistrale o przekroju od 2xØ200 mm do 2xØ600 mm w ulicach: Św. Wojciecha, Kaszubska, Bogurodzicy, Al. Niepodległości, Stojsława, zasilanych z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 9) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 11) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 12) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 14) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne;
- 15) ustala się wykonanie nowych przyłączy do sieci ulicznych zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oficynach w przypadku konieczności wymiany istniejących przyłączy;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 32 mm, sieć wodociągowa 100 mm, cieplna 2x80 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 17) przytoczone w ustaleniach planu przekroje sieci infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego. Dopuszcza się zmianę przebiegów i przekrojów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.C.1001.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu - z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4. Nie dotyczy działki przy ul. Św. Wojciecha 1;
- 2) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację;
- 4) w przypadku realizacji garażu jednokondygnacyjnego na poziomie terenu, 50 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu:
 - a) maksymalnie o 5 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu,
 - b) do 100 % w przypadku lokalizacji garażu jednokondygnacyjnego na poziomie terenu;
- 4) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 6) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 8) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 9) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację garażu jednokondygnacyjnego na poziomie terenu wyłącznie w obrysie całej lub niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, lub na kilku działkach. Dach garażu zagospodarowuje się bogatym programem zieleni, urządzeniami rekreacyjnymi dla mieszkańców, małą architekturą;
- 11) na działkach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania;
- 12) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem, ul. Św. Wojciecha 2 – do zachowania;
- 13) teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, budynki przy ul. Św. Wojciecha 2, ul. Bogurodzicy 1,2 i ul. Kaszubskiej 17,18,19,20, określone na rysunku planu;
- 15) w budynkach przy ul. Św. Wojciecha 2, ul. Bogurodzicy 1,2 i ul. Kaszubskiej 17,18,19,20:

- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. b,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 16, 17, 18, 19 oraz 15 lit. c,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku,
 - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 16) w parterach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) w parterach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 18) w lokalach istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku 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,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwicznych;
- 19) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy;
- 20) w budynku wpisanym do rejestru zabytków przy ul. Św. Wojciecha 1:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza zabytkowe elementy wystroju wewnętrznego obiektów: sklepienia, klatki schodowe, stolarka, sztukaterie, okucia itp,
 - d) zakazuje się przekształceń kondygnacji przyziemia i parteru.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału na działki budowlane poprzez łączenie działek geodezyjnych w jedną działkę geodezyjną wg podziału na działki, określonego na rysunku planu;

2) dopuszcza się łączenie działek określonych na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.C.1007.KD.L (ul. Św. Wojciecha) i/lub S.C.1008.KD.L (ul. Bogurodzicy) i/lub S.C.1009.KD.L (ul. Kaszubska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.C.1007.KD.L, S.C.1008.KD.L, S.C.1009.KD.L.

§ 8. Teren elementarny S.C.1002.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsiónek, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i remont wysuniętych poza obowiązującą linię zabudowy od strony Pl. Zwycięstwa tarasu i słupów, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, bez prawa powiększania kubatury obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki: 100 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy frontowej od poziomu chodnika do gzymsu wieńczącego - 21 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje. Maksymalna całkowita wysokość budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu – 24 m;
- 6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 7) przy ścianach bocznych kamienic ul. Kaszubska 20 i ul. Św. Wojciecha 1, realizuje się zabudowę obrzeżną z przejazdem bramnym, jako przylegającą do budynku Pl. Zwycięstwa 1-2 i ul. Kaszubska 21, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 8) nową zabudowę przylegającą do kamienic ul. Kaszubska 20 i ul. Św. Wojciecha 1 realizuje się z uwzględnieniem ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na odcinku minimum 1/5 szerokości całej elewacji;
- 9) w nowej zabudowie frontowej wzdłuż ulic Kaszubskiej i Św. Wojciecha obowiązuje kontynuowanie zasady umieszczania w kondygnacjach powyżej parteru wykuszy w oparciu o gabaryty i zasady kompozycyjne zastosowane w istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowie kamienicowej (ul. Św. Wojciecha 1, ul. Kaszubska 20);
- 10) geometria dachu nowej i przebudowywanej zabudowy w nawiązaniu do geometrii dachu istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy kamienicowej (ul. Św. Wojciecha 1, ul. Kaszubska 20);
- 11) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 12) obiekty przeznaczone do likwidacji:
 - a) parterowa zabudowa usługowa w pierzejach ulic, obok budynku przy ul. Wojciecha 1 i ul. Kaszubska 20,

b) parterowa zabudowa tymczasowa na zapleczu zabudowy Pl. Zwycięstwa 1-2 i ul. Kaszubska 21;

13) dopuszcza się dalsze użytkowanie obiektów wymienionych w pkt 12 do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem; obiekty mogą być poddawane remontom kapitalnym bez prawa powiększania kubatury.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.C.1007.KD.L (ul. Św. Wojciecha) i/lub S.C.1009.KD.L (ul. Kaszubska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1017.KD.G, S.C.1007.KD.L, S.C.1009.KD.L, S.C.1001.MC;
- 2) istniejąca wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego.

§ 9. Teren elementarny S.C.1003.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu - z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4;
- 2) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
- 4) w przypadku realizacji garażu jednokondygnacyjnego na poziomie terenu, 50 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu:
 - a) maksymalnie o 5 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu,
 - b) do 100 % w przypadku lokalizacji garażu jednokondygnacyjnego na poziomie terenu;

- 4) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 6) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 8) obowiązuje utrzymanie i zakaz zabudowy ciągu pieszego o dostępie ogólnym w podcieniu, w pierzei Pl. Brama Portowa 4;
- 9) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 10) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 11) dopuszcza się lokalizację garażu jednokondygnacyjnego na poziomie terenu wyłącznie w obrębie całej lub niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, lub na kilku działkach. Dach garażu zagospodarowuje się bogatym programem zieleni, urządzeniami rekreacyjnymi dla mieszkańców, małą architekturą;
- 12) na działkach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania;
- 13) teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, budynki przy ul. Bogurodzicy 4, ul. Kaszubskiej 56, 57, 58, 59, 60, 61 i Pl. Brama Portowa 4, określone na rysunku planu;
- 15) w budynkach przy ul. Bogurodzicy 4, ul. Kaszubskiej 56, 57, 58, 59, 60, 61 i Pl. Brama Portowa 4:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. b, e,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 16, 17, 18, 19, 20 oraz 15 lit. c,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku,
 - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej,
 - e) w budynku przy Pl. Brama Portowa 4 dopuszcza się usunięcie balkonów od ul. Kaszubskiej, wykonanie detalu architektonicznego elewacji w nawiązaniu do wystroju pierwotnego lub w charakterze detalu historycznego zastosowanego w zabudowie kamienicowej w obszarze planu;
- 16) w parterach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

- 17) w parterach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 18) w lokalach istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
 - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku 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,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych;
- 19) dopuszcza się przebudowę obiektów przy ul. Kaszubskiej 56 i Pl. Brama Portowa 4, umożliwiającą realizację dojazdu od strony ul. Kaszubskiej do terenu S.C.1005.UC;
- 20) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału na działki budowlane poprzez łączenie działek geodezyjnych w jedną działkę geodezyjną wg podziału na działki, określonego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek określonych na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.C.1008.KD.L (ul. Bogurodzicy) i/lub S.C.1009.KD.L (ul. Kaszubska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się, z zastrzeżeniem pkt 3, na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących przy ul. Kaszubskiej 56 i Bramie Portowej 4 - nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1017.KD.G, S.C.1008.KD.L, S.C.1009.KD.L, S.C.1004.U;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 15kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego.

§ 10. Teren elementarny S.C.1004.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wewnątrz zespołu zabudowy dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) na terenie przedogródków:
 - a) realizuje się bogaty program zieleni,
 - b) zakazuje się zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 3) ustala się obowiązek utrzymania i odtwarzania zieleni na terenie przedogródków w pierzei Al. Niepodległości.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) wewnątrz zespołu zabudowy dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100 %;

- 3) wysokość zabudowy wewnątrz zespołu nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 4) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 5) dla przedogródków przy Al. Niepodległości 41-43 ustala się:
 - a) utrzymanie układu przedogródków,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zakaz zmiany formy i kompozycji istniejącego ozdobnego wygrozdzenia;
- 6) w budynku wpisanym do rejestru zabytków przy Al. Niepodległości 41-43:
 - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza zabytkowe elementy wystroju wewnętrznego obiektów: sklepienia, klatki schodowe, stolarka, sztukaterie, okucia itp.;
- 7) dopuszcza się lokalizację kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. przy ul. Bogurodzicy, o powierzchni zabudowy do 12 m² i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 8) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy Al. Niepodległości 41-43 – do zachowania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu S.C.1006.KD.G (Al. Niepodległości);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.C.1006.KD.G, S.C.1008.KD.L;
- 2) istniejąca dobudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 15kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego.

§ 11. Teren elementarny S.C.1005.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną: mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy od strony Al. Niepodległości, określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż Pl. Brama Portowa i na narożniku Al. Niepodległości i Pl. Brama Portowa, określona na rysunku planu; wzdłuż Pl. Brama

Portowa dopuszcza się wycofanie zabudowy nie więcej niż 6 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy na narożniku Al. Niepodległości i Pl. Brama Portowa dla zabudowy powyżej parteru wyznaczona w obszarze terenu elementarnego S.C.1006.KD.G, określona na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu chodnika do gzymsu wieńczącego 22 m, ale nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) zabudowę narożnika Al. Niepodległości i Pl. Brama Portowa kształtuje się jako zamknięcie kompozycyjne widoku z ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego;
- 7) obowiązują wertykalna kompozycja elewacji;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100 %;
- 9) nową zabudowę obrzeżną realizuje się wzdłuż Al. Niepodległości i Pl. Brama Portowa jako przylegającą do budynku przy Pl. Brama Portowa 4 i Al. Niepodległości 43;
- 10) wzdłuż Pl. Brama Portowa realizuje się ciąg pieszy o szerokości przynajmniej takiej jak istniejący w budynku Pl. Brama Portowa 4;
- 11) ciąg pieszy wzdłuż pl. Brama Portowa o dostępie ogólnym, nie limitowany żadnymi ograniczeniami;
- 12) w pierzei, o której mowa w pkt. 10, oprócz ciągu pieszego dopuszcza się realizację dodatkowego pasa postojowego lub zatoki postojowej dla autokarów;
- 13) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 14) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 15) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 16) tymczasowa zabudowa i zagospodarowanie terenu istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w jedną działkę budowlaną;
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane:
 - a) o powierzchni min. 500 m²,
 - b) o szerokości frontu min. 15 m,
 - c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 85°-95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu od strony terenu S.C.1009.KD.L (ul. Kaszubska) oraz z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 2 i 3 od strony terenu S.N.1017.KD.G (Brama Portowa) i/lub terenu S.C.1006.KD.G (Al. Niepodległości);
- 2) od strony terenu S.N.1017.KD.G (Brama Portowa) i/lub terenu S.C.1006.KD.G (Al. Niepodległości) dopuszcza się dojazd pojazdów zaopatrzenia, a także samochodów osobowych w zakresie wynikającym z ustalenia w pkt 5;
- 3) obsługa od strony terenu S.N.1017.KD.G (Brama Portowa) autokarami (podjazdy) wymaga realizacji dodatkowego pasa postojowego lub zatoki postojowej;
- 4) w przypadku obsługi terenu od strony terenu S.C.1009.KD.L (ul. Kaszubska), realizację każdego nowego obiektu budowlanego na tym terenie, warunkuje się umieszczeniem na nim odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;

- 5) w przypadku braku obsługi terenu od strony ul. Kaszubskiej, przy realizacji nowych obiektów budowlanych na tym terenie, obowiązuje zakaz lokalizacji na nim więcej niż 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenach: S.C.1006.KD.G, S.N.1017.KD.G;
- 2) istniejące sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

§ 12. Teren elementarny S.C.1006.KD.G - odcinek Al. Niepodległości

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w pasie między jezdniami obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zieleni publicznej;
- 2) w przypadku budowy parkingu podziemnego, o którym mowa w ust. 3 pkt 6 dopuszcza się wycinkę istniejącej zieleni wysokiej pod warunkiem realizacji w pasie między jezdniami nowych nasadzeń w charakterze zieleni istniejącej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) przy przebudowie chodnika po zachodniej stronie ulicy obowiązuje wykonanie nawierzchni chodnika z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka);
- 3) nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki kamiennej;
- 4) rozwiązanie ruchu pieszego w poziomie terenu w rejonie Bramy Portowej dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe;
- 5) na narożniku Pl. Brama Portowa i Al. Niepodległości wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy powyżej parteru wg zasad określonych w § 11 ust. 3;
- 6) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację podziemnego parkingu dla samochodów osobowych;
- 7) część terenu objęta strefą WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 60 do 70 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój – dwie jezdnie po min. trzy pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone;
- 3) miejsca postojowe w pasie dzielącym jezdnię - do likwidacji. Dopuszcza się lokalizację zatok postojowych po prawej stronie jezdni;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa dzielącego jezdnię;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią, po wschodniej stronie ulicy;
- 6) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej w pasie dzielącym jezdnię;
- 7) ustala się realizację przejść podziemnych zgodnie z ustaleniem w § 23 ust. 5 pkt 5 i 6.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejąca magistrała ciepła o średnicy 2x600mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 13. Teren elementarny S.C.1007.KD.L – odcinek ul. Św. Wojciecha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) od strony zabudowy realizuje się chodnik o nawierzchni kamiennej z pasami kostki (np. z granitu) od strony jezdni i zabudowy.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 19,4 do 19,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jezdnię o maksymalnie dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) dopuszcza się realizację zatok parkingowych dla samochodów osobowych. W przypadku zmiany szerokości chodnika obowiązuje utrzymanie śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy, po jej zachodniej stronie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrała wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,6/0,9 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 14. Teren elementarny S.C.1008.KD.L – odcinek ul. Bogurodzicy

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników: nawierzchnia kamienna z pasami kostki (np. z granitu) od strony jezdni i zabudowy;
- 2) 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;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 19,7 do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację zatok parkingowych dla samochodów osobowych. W przypadku zmiany szerokości chodnika obowiązuje utrzymanie śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala ciepła o średnicy 2x250mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 15. Teren elementarny S.C.1009.KD.L – odcinek ul. Kaszubskiej

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) 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;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 11,6 do 30,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu z zastrzeżeniem pkt 2, obustronne chodniki;
- 2) na odcinku ulicy wzdłuż budynku Pl. Zwycięstwa 1-2 i ul. Kaszubska 21 dopuszcza się jezdnię jednopasową;
- 3) dopuszcza się realizację zatok parkingowych dla samochodów osobowych. W przypadku zmiany szerokości chodnika obowiązuje utrzymanie śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu. Ustalenie nie dotyczy odcinka ulicy wzdłuż budynku Pl. Zwycięstwa 1-2.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 16. Teren elementarny S.N.1010.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: plac miejski z zielenią urządzoną. Inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem cięć sanitarnych;

- 2) na całym terenie przeprowadza się rewaloryzację zieleni urządzonej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 % powierzchni całego terenu elementarnego;
- 4) ustala się obowiązek utrzymania, odtwarzania i wzbogacania zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej - do przekształcenia w fontannę z zachowaniem jego funkcji, dopuszcza się zmniejszenie pojemności do 600 m³, dopuszcza się dalsze użytkowanie do czasu przekształcenia zbiornika;
- 4) teren wokół fontanny do przekształceń oraz dostosowania do charakteru Pl. Zwycięstwa na terenie elementarnym S.N.1011.ZP i zagospodarowania bogatym programem zieleni oraz elementami małej architektury;
- 5) istniejące ogrodzenie zbiornika przeciwpożarowego - do likwidacji, dopuszcza się dalsze użytkowanie do czasu przekształcenia zbiornika określonego w pkt 3;
- 6) dopuszcza się zastąpienie nawierzchni nieprzepuszczalnych, nawierzchniami utwardzonymi przepuszczalnymi, wykonanymi z materiałów naturalnych, z wykluczeniem nawierzchni bitumicznych i betonowych;
- 7) dopuszcza się wyгородzenie terenu w formie ażurowego, metalowego ogrodzenia.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną realizuje się z terenu S.N.1017.KD.G i S.N.1022.KD.L;
- 2) zakazuje się powiększania ilości miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Istniejące sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego.

§ 17. Teren elementarny S.N.1011.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona. Inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem cięć sanitarnych. Ustalenie nie dotyczy obszaru wskazanego na rysunku planu, w granicach którego dopuszcza się budowę parkingu podziemnego;
- 2) na całym terenie przeprowadza się rewaloryzację zespołu zieleni urządzonej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni całego terenu elementarnego;
- 4) zakazuje się powiększania powierzchni nieprzepuszczalnych;
- 5) ustala się obowiązek utrzymania, odtwarzania i wzbogacania zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) utrzymuje się kompozycję zespołu zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
- 3) do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem, przy ulicy S.N.1022KD.L dopuszcza się tymczasową lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp., o powierzchni zabudowy do 12 m² i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 4) dopuszcza się wyгородzenie terenu w formie ażurowego, metalowego ogrodzenia;

- 5) dopuszcza się zastąpienie nawierzchni nieprzepuszczalnych, nawierzchniami utwardzonymi przepuszczalnymi, wykonanymi z materiałów naturalnych, z wykluczeniem nawierzchni bitumicznych i betonowych. Ustalenie nie dotyczy ścieżek rowerowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację przejść podziemnych oraz w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, lokalizację podziemnego parkingu dla samochodów osobowych;
- 7) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 8) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zespół zieleni zabytkowej - Plac Zwycięstwa, oznaczony na rysunku planu;
- 9) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące wraz z terenem pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu – do zachowania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu S.N.1022.KD.L;
- 2) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1017.KD.G, S.N.1022.KD.L;
- 2) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego.

§ 18. Teren elementarny S.N.1012.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 5 % niezabudowanej powierzchni terenu elementarnego, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) istniejąca zieleń do utrzymania i odtwarzania;
- 4) dopuszcza się realizację bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) Bramę Portową traktuje się jako dominantę przestrzenną;
- 4) w budynku wpisanym do rejestru zabytków przy Pl. Brama Portowa 5:
 - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - formy stolarki; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza zabytkowe elementy wystroju wewnętrznego obiektu;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie w formie:
 - a) kilkudniowej ekspozycji obiektów związanych z wystawą, pod warunkiem, że będą stanowiły część wystawy w obiekcie Bramy Portowej,

- b) sezonowego ogródka gastronomicznego pod warunkiem, że będzie stanowił część lokalu gastronomicznego funkcjonującego w obiekcie Bramy Portowej;
- 6) ogródek gastronomiczny należy realizować bez obiektów kubaturowych. Zadaszenie stolików w ogródku gastronomicznym dopuszcza się wyłącznie w formie markiz lub parasoli a ogrodzenie ogródka jako ażurowe;
 - 7) w obiekcie Brama Portowa dopuszcza się lokalizację toalety o dostępie publicznym;
 - 8) dopuszcza się zastąpienie nawierzchni nieprzepuszczalnych nawierzchniami utwardzonymi wykonanymi z materiałów naturalnych, z wykluczeniem nawierzchni bitumicznych i betonowych;
 - 9) dopuszcza się lokalizację przejść podziemnych;
 - 10) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację podziemnego parkingu dla samochodów osobowych;
 - 11) ustala się dostęp ogólny do terenu;
 - 12) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu S.N.1017.KD.G (Pl. Brama Portowa);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych. Zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenie S.N.1017.KD.G.

§ 19. Teren elementarny S.N.1013.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu - z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 4) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;

- 6) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5 % powierzchni poszczególnych działek, określonych na rysunku planu;
- 7) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100 % powierzchni poszczególnych działek, określonych na rysunku planu;
- 8) na działkach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania;
- 9) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 10) teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, budynek przy ul. Potulickiej 63, określony na rysunku planu;
- 12) obejmuje się ochroną konserwatorską, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków budynki przy Pl. Zwycięstwa 3, ul. Potulicka 62, określone na rysunku planu;
- 13) w budynkach przy Pl. Zwycięstwa 3, ul. Potulicka 62, 63:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 13 lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji, zastrzeżeniem pkt 13 lit. b,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 14, 15, 16, 17 oraz 13 lit. c,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku,
 - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 14) w parterach budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 15) w parterach budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 16) w lokalach istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
 - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku 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,

- b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przyściennych;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału na działki budowlane poprzez łączenie działek geodezyjnych w jedną działkę geodezyjną wg podziału na działki określonego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek określonych na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu S.N.1019.KD.L (ul. Potulicka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1017.KD.G, S.N.1019.KD.L, S.N.1014.MW/U.

§ 20. Teren elementarny S.N.1014.MW/U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35 %, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy od strony ul. Kaszubskiej, ul. Stoisława, ul. Potulickiej i Pl. Zwycięstwa, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej jako zabudowy obrzeżnej zgodnie z linią zabudowy, określoną na rysunku planu:
 - a) przy ul. Kaszubskiej, jako przylegającą do zabudowy Pl. Zwycięstwa 5a i ul. Kaszubska27,
 - b) przy ul. Kaszubskiej, jako przylegającą do zabudowy ul. Kaszubska 27b i ul. Kaszubska 27c,
 - c) przy ul. Stoisława, jako przylegającą do zabudowy ul. Stoisława 5 i ul. Potulicką 61b;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy od poziomu chodnika do gzymsu wieńczącego:
 - a) dla nowej zabudowy frontowej na narożniku Pl. Zwycięstwa i ul. Kaszubskiej – min. 6 kondygnacji, nie wyższa niż zabudowa przy Pl. Zwycięstwa 5a,
 - b) dla nowej zabudowy frontowej przy ul. Kaszubskiej – min. 5 kondygnacji, nie wyższa niż zabudowa przy ul. Kaszubskiej 27c,

- c) dla nowej zabudowy frontowej przy ul. Stoiława – min. 5 kondygnacji, nie wyższa niż zabudowa przy ul. Stoiława 5;
- 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 6) dla istniejącej frontowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się wysokość wg stanu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 8) na terenie 3.MW/U dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5 % powierzchni wydzielania określonego na rysunku planu;
- 9) na terenie 1.MW/U i 2.MW/U w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, maksymalna powierzchnia nowej zabudowy w granicach terenu określonego na rysunku planu:
 - a) dla zabudowy przy ul. Kaszubskiej, przylegającej do zabudowy Pl. Zwycięstwa 5a i ul. Kaszubska 27 – 285 m²,
 - b) dla zabudowy przy ul. Kaszubskiej, przylegającej do zabudowy ul. Kaszubska 27b i ul. Kaszubska 27c – 205 m²,
 - c) dla zabudowy przy ul. Stoiława, przylegającej do zabudowy ul. Stoiława 5 i ul. Potulicką 61b – 255 m²;
- 10) na terenie 1.MW/U i 2.MW/U poza obszarami, na których dopuszczono zabudowę obrzeżną określonymi w pkt. 3, 4 i 9, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5 % powierzchni wydzielania, określonego na rysunku planu;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy określonej w pkt 3, 4 i 9, określone na rysunku planu;
- 12) nową zabudowę przylegającą do istniejącej zabudowy przy Pl. Zwycięstwa lokalizuje się z uwzględnieniem ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na całej szerokości elewacji od strony Pl. Zwycięstwa;
- 13) nową zabudowę przylegającą do istniejącej zabudowy przy ul. Kaszubskiej lokalizuje się z uwzględnieniem ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na odcinku minimum 1/5 szerokości całej elewacji;
- 14) nową zabudowę przylegającą do kamienicy przy ul. Stoiława 5 lokalizuje się z uwzględnieniem ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na odcinku minimum 1/5 szerokości całej elewacji;
- 15) nową zabudowę przy ul. Stoiława kształtuje się z uwzględnieniem podobieństwa rozwiązania w zakresie programu architektonicznego i kompozycji elewacji z budynkiem przy ul. Stoiława 5;
- 16) przekształcenia parterów zabudowy mieszkaniowej przy ul. Kaszubskiej 27-27B, 27C-27D i ul. Potulickiej 61-61B na funkcje usługowe dopuszcza się wg następujących zasad:
 - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;
- 17) geometria dachu nowej zabudowy w nawiązaniu do geometrii dachu zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 18) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 19) na działkach zabudowy mieszkaniowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania;
- 20) wymiana stolarki okiennej w nawiązaniu do pierwotnych wymiarów i podziału;
- 21) obiekty przeznaczone do likwidacji:
 - a) parterowa zabudowa na narożniku Pl. Zwycięstwa i ul. Kaszubskiej, przyległa do ściany szczytowej budynku przy Pl. Zwycięstwa 4,5,5a,

- b) parterowa zabudowa przy ul. Kaszubskiej 26,
 - c) murowane garaże przy ul. Stoiława, przyległe do ściany szczytowej kamienicy przy ul. Stoiława 5;
- 22) dopuszcza się dalsze użytkowanie obiektów wymienionych w pkt 21 do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem. Obiekty mogą być poddawane remontom kapitalnym bez prawa powiększania kubatury;
- 23) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 24) teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 25) obejmuje się ochroną konserwatorską, zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków budynek przy ul. Stoiława 5, określony na rysunku planu;
- 26) w budynku przy ul. Stoiława 5:
- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 26 lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji, zastrzeżeniem pkt 26 lit. b,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 27, 28 oraz 26 lit. c,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku,
 - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 27) w parterze budynku objętego ochroną konserwatorską dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 28) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane:
- a) o powierzchni min. 600 m²,
 - b) o szerokości frontu min. 20 m,
 - c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 85°-95°;
- 2) dopuszcza się łączenie działek budowlanych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu S.N.1020.KD.L (ul. Kaszubska) i/lub ul. Stoiława;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1017.KD.G, S.N.1019.KD.L, S.N.1020.KD.L oraz Stoisława;
- 2) istniejąca sieć ciepła - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego.

§ 21. Teren elementarny S.N.1015.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², parking wielopoziomowy;
- 2) dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną - mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy od strony Al. Niepodległości, ul. Partyzantów, ul. Kaszubskiej i Pl. Brama Portowa, określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na narożniku Al. Niepodległości i Pl. Brama Portowa, określone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) frontowej od strony Pl. Brama Portowa i Al. Niepodległości - od poziomu chodnika do gzymsu wieńczącego 22 m, ale nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - b) na pozostałym terenie, w odległości minimum 6 m od strony Pl. Brama Portowa nie więcej niż 35 m;
- 5) nową zabudowę obrzeżną realizuje się wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Partyzantów, ul. Kaszubskiej i Pl. Brama Portowa, jako przylegającą do budynku Al. Niepodległości 60;
- 6) obowiązuje podział elewacji od strony Bramy Portowej na 2 moduły kompozycyjne;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100 %;
- 8) zabudowę narożnika Al. Niepodległości i Pl. Brama Portowa kształtuje się jako zamknięcie kompozycyjne widoku z ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego;
- 9) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 10) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 11) tymczasowa zabudowa i zagospodarowanie terenu, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do likwidacji;
- 12) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w obiekty o funkcji określonej w ust 1;
- 13) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy Al. Niepodległości 60, określony na rysunku planu;
- 14) w budynku przy Al. Niepodległości 60 od strony ulic:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym wysokości zabudowy, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych powyżej parteru,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny;

- 15) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy Al. Niepodległości 60 – do zachowania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w jedną działkę budowlaną;
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane:
 - a) o powierzchni min. 500 m²,
 - b) o szerokości frontu min. 15 m,
 - c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 85°-95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.N.1021.D.D (ul. Partyzantów) i/lub S.N.1020.KD.L (ul. Kaszubska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1017.KD.G, S.N.1018.KD.G, S.N.1020.KD.L, S.N.1021.KD.D;
- 2) w obszarze terenu elementarnego dopuszcza się zachowanie istniejącej wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV z możliwością przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) w obszarze terenu elementarnego lokalizacja istniejącej wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

§ 22. Teren elementarny S.N.1016. MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu - z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy od strony ul. 3 Maja, ul. Stoisława, ul. Kaszubskiej i ul. Partyzantów, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie

- o 5 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100 % powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu;
 - 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
 - 6) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy kamienicowej obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
 - 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
 - 8) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
 - 9) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
 - 10) na działkach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania;
 - 11) teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
 - 12) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, budynki przy ul. Stojsława 1,2, ul. 3 Maja 1 i ul. Partyzantów 1, określone na rysunku planu;
 - 13) w budynkach przy ul. Stojsława 1,2, ul. 3 Maja 1 i ul. Partyzantów 1:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji, z zastrzeżeniem pkt 13 lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, zastrzeżeniem pkt 13 lit. b,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 14, 15, 16, 17 oraz 13 lit. c,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku,
 - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
 - 14) w parterach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
 - 15) w parterach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
 - 16) w lokalach istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
 - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku 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,
- b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy;
- 18) obejmuje się ochroną konserwatorską, zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków budynek przy ul. Stoisława 4, określony na rysunku planu;
- 19) w budynku przy ul. Stoisława 4:
- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 20) w budynku wpisanym do rejestru zabytków przy ul. Partyzantów 2:
- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza zabytkowe elementy wystroju wewnętrznego obiektów: sklepienia, klatki schodowe, stolarka, sztukaterie, okucia itp.;
- 21) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem, ul. 3 Maja 1 – do zachowania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału na działki budowlane poprzez łączenie działek geodezyjnych w jedną działkę geodezyjną wg podziału na działki, określonego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek określonych na rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.N.1020.KD.L (ul. Kaszubska) i/lub S.N.1021.KD.D (ul. Partyzantów) i/lub ul. Stoisława. Dopuszcza się obsługę budynku przy ul. 3 Maja 1 z terenu S.N.1018.KD.G (ul. 3 Maja);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) obsługa terenów przy ul. Kaszubskiej 52, ul Stoisława 1 i 2 od strony ul. Partyzantów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.N.1018.KD.G, S.N.1020.KD.L, S.N.1021.KD.L oraz ul. Stoisława.

§ 23. Teren elementarny S.N.1017.KD.G – Pl. Brama Portowa, Pl. Zwycięstwa

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna wraz z trasami tramwajowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Po wykonaniu przebiegu trasy tramwajowej na kierunku wschód – zachód jako bezkolizyjnego (podziemnego), na miejscu obecnego wydzielonego torowiska tramwajowego realizuje się zielen publiczną.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe:
 - a) naziemny przebieg trasy tramwajowej na kierunku wschód – zachód;
 - b) rozwiązanie ruchu pieszego w poziomie terenu przez Al. Niepodległości w rejonie Bramy Portowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp, na narożniku Pl. Zwycięstwa – ul. Kaszubska (przed budynkiem Pl. Zwycięstwa 5A) o powierzchni zabudowy do 12 m² i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 4) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację podziemnego parkingu dla samochodów osobowych;
- 5) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca studnia publiczna awaryjna przed budynkiem przy ul. Kopernika 1, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 6) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 17 m do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój - dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, obustronne chodniki (za wyjątkiem odcinka pomiędzy terenami S.C.1007.KD.L i S.C.1009.KD.L), ścieżka rowerowa;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu elementarnego S.C.1005.UC w zakresie ustalonym w § 11 ust. 5 pkt 1, 2 i 3 oraz obsługę terenu elementarnego S.N.1012.U i S.N.1010.KM;
- 3) przebieg trasy tramwajowej na kierunku wschód – zachód realizuje się jako bezkolizyjny (podziemny);
- 4) przebieg trasy tramwajowej północ – południe realizuje się w poziomie terenu (jako naziemny);
- 5) po południowej i północnej stronie obiektu Brama Portowa ustala się przejścia podziemne dla pieszych przez Al. Niepodległości, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszcza się realizację przejść podziemnych w części lub w całości w granicach terenów elementarnych S.C.1006.KD.G lub S.N.1018.KD.G;
- 7) obowiązuje zachowanie i utrzymanie torowiska tramwajowego jako wydzielonego do czasu realizacji trasy tramwajowej zgodnie z ustaleniem w pkt 3;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych poza jezdnią ulicy, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejące magistrale i sieci wodociągowe o średnicy 600, 400, 225, 200, 150 mm do przebudowy przy realizacji podziemnej trasy tramwajowej;
- 3) istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia o średnicy 250, 200, 100 mm do przebudowy przy realizacji podziemnej trasy tramwajowej;
- 4) istniejące kolektory ogólnospławne o średnicy 0,6/0,9 ÷ 0,9/1,35 m do przebudowy przy realizacji podziemnej trasy tramwajowej;
- 5) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,9 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 6) istniejąca studnia awaryjna publiczna do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 7) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV;
- 8) dopuszcza się prowadzenie sieci cieplnej.

§ 24. Teren elementarny S.N.1018.KD.G – odcinek Al. Niepodległości i ul. 3 Maja

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Na odcinku od skrzyżowania z ul. Dworcową do granicy terenu objętego planem, w pasie między jezdniami obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się jako tymczasowe, rozwiązanie ruchu pieszego w rejonie Bramy Portowej w poziomie terenu;
- 3) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 43,8 m do 64 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z zastrzeżeniem pkt 2, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) ustalenie nie obowiązuje na odcinku ulicy, od skrzyżowania z ul. Dworcową do skrzyżowania z ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego;
- 3) torowisko tramwajowe wydzielone;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią, po wschodniej stronie ulicy;
- 5) zakaz bezpośredniej obsługi przyległej zabudowy. Ustalenie nie dotyczy budynku przy ul. 3 Maja 1;
- 6) ustala się realizację przejść podziemnych zgodnie z ustaleniem w § 23 ust. 5 pkt 5 i 6.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejące kolektory ogólnospławne o średnicy 0,8/1,2 ÷ 0,8/2,0 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 25. Teren elementarny S.N.1019.KD.L – odcinek ul. Potulickiej

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zieleni publicznej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) miejsca postojowe realizuje się w zatokach postojowych;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,5/0,75 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,9 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 5) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 26. Teren elementarny S.N.1020.KD.L – odcinek ul. Kaszubskiej

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację podziemnego parkingu dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 21,1 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) miejsca postojowe realizuje się w zatokach postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,8/1,2 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 27. Teren elementarny S.N.1021.KD.D – ul. Partyzantów

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 20,5 m do 20,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodników w celu wydzielenia zatok postojowych, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w ruchu pieszych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,8/1,2 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 28. Teren elementarny S.N.1022.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) nawierzchnie zatok postojowych realizuje się z kostki lub płyt kamiennych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy 29 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój - jezdnie o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) miejsca postojowe lokalizuje się w zatokach postojowych;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy, po jej zachodniej stronie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,5/0,75 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,9 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 5) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30 % dla gruntów nie komunalnych na terenach S.C.1005.UC i S.N.1015.UC;

- 2) 0 % dla gruntów komunalnych na w/w terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

§ 30. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.23 (Dz.Urz.Woj.Zach. z 1999 r. Nr 12 poz. 145);
- 2) Uchwała Nr III/W/345/99 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany S.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz.Urz.Woj.Zach. z 1999 r. Nr 22 poz. 361).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran