

§ 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 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, 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 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;
- 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:
- 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,
 - 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,
 - 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,
 - zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej,
 - 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:
- nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - 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:
- nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 18) w lokalach istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
- 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,
 - 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:

- 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.