

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. Stożława 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 wewnątrznych 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, hydroformie, 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 dwudzielny, 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, jarząb, 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 Kolarza, 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 poziomego 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 poprzez 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