

§ 8

Teren elementarny S.C.03.MC

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

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Ustanawia się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi ogólnomiejskie-ponadlokalne, kościół, preferowane obiekty kultury, teren funkcji chronionej – szpital, trakcyjna stacja prostownikowa.
- 2) Lokale usługowo-handlowe usytuowane w parterach frontowych budynków mieszkalnych traktuje się jako element śródmiejskiego centrum usługowo-handlowego.
- 3) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2 dopuszcza się lokalizację usług handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) ~~Realizację inwestycji na terenach graniczących z zabudową mieszkalną i z działką szpitala, o której mowa w ust.1, pkt. 3 warunkuje się wykonaniem analizy wpływu inwestycji na środowisko.~~
(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 listopada 2002 r. r. znak: PN.2.U.0911-169/2002 Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 8 ust. 2 pkt 1 uchwały).
- 2) Przy lokalizacji inwestycji, o której mowa w ust.1, pkt. 3, stosuje się rozwiązania chroniące obiekt szpitalny i mieszkańców przed nadmiernym hałasem i emisją zanieczyszczeń (np. w formie zabudowy wygradzającej, zlokalizowanej na granicy działki lub ekranów akustycznych z zielenią).

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

- 1) Ustala się linie zabudowy dla elewacji frontowych:
 - a) wzdłuż ulicy Obrońców Stalingradu – obowiązuje linia zabudowy historycznej z możliwością kształtowania zabudowy narożnika przy ul.Św.Wojciecha w formie zaokrąglonej;
 - b) wzdłuż ulic Kaszubskiej i Św.Wojciecha – obowiązują linie zabudowy historycznej; w przypadku zabudowy części ul.Kaszubskiej, zachowanie linii zabudowy historycznej oznacza utrzymanie czytelnego przebiegu historycznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości ulicy, chodników i ich profili oraz czytelność przebiegu pierzei tej ulicy we wnętrzu obiektu budowlanego (w kondygnacji przyziemia czytelność pełną).
- 2) Na linii zabudowy stosuje się wysunięcia: ryzalitów, przypór i gzymsu wieńczącego - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m.
- 3) Niestyczne usytuowanie zabudowy dopuszcza się na posesji przy ul.Bogurodzicy 3a.
- 4) W części południowej terenu przy ul.Św.Wojciecha 7 – na obszarze parkowym - zakazuje się zabudowy.
- 5) Nową zabudowę obrzeżną realizuje się jako styczną:
 - a) wzdłuż ul.Kaszubskiej stycznie do budynku przy ul.Kaszubskiej 12,
 - b) wzdłuż ul.Św.Wojciecha stycznie do historycznego budynku szpitala w północnej części działki,
 - c) wzdłuż ul.Obrońców Stalingradu wraz z narożnikami ulic Kaszubskiej i Św.Wojciecha.
- 6) Zakazuje się umieszczania balkonów w elewacjach frontowych.
- 7) Kościół Św.Jana Chrzciciela przy ul.Bogurodzicy 3a traktuje się jako dominantę przestrzenną.

- 8) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 6, ze względu na ustaloną obowiązującą linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu.
- 9) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 5 pkt 2, prowadzi się restrukturyzację istniejącego zainwestowania.
- 10) Na działkach zabudowy mieszkalnej prowadzi się rewaloryzację istniejącego zainwestowania.
- 11) Uzupełniając do ustaleń ogólnych określa się - jako niezgodne z planem - zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) parterowa zabudowa przy ul. Kaszubskiej pomiędzy numerami 9 i 12,
 - b) parterowy budynek w północnej części działki szpitala,
 - c) parterowy budynek w południowej części działki szpitala, na styku z budynkiem przy ul. Bogurodzicy 3 – w zakresie formy.

4. Ustalenia zasad parcelacji

- 1) Ustala się podział na działki budowlane pokazany na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.4 pkt 2.
- 2) W przypadku działek budowlanych niezabudowanych dopuszcza się ich scalenie lub podział wtórny na działki budowlane z bezpośrednim dostępem do ulicy, o minimalnej szerokości frontu 20 m i powierzchni nie mniejszej niż 800 m².
- 3) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu koryguje się przebieg historycznej linii zabudowy i linii rozgraniczającej ulicy w celu realizacji nowej zabudowy zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy, pokazaną na rysunku planu.
- 4) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, ustala się służebność gruntową dla istniejącej trakcyjnej podstawy prostownikowej.

5. Inne ustalenia planistyczne

- 1) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, dopuszcza się realizację inwestycji w oparciu o całościowe opracowanie inwestycyjne.
- 2) Dopuszcza się powiększenie terenu 1.3., pokazanego na rysunku planu, o działkę 39/1 stanowiącą część nieruchomości szpitala przy ul. Św. Wojciecha 7, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu na zbycie w celu realizacji inwestycji, o której mowa w ust.1 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

- 1) Obsługę terenu realizuje się od ulic: Obrońców Stalingradu, Św. Wojciecha, Kaszubskiej, Bogurodzicy z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 6 pkt 2.
- 2) Obsługę terenu 1.3., pokazanego na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia w ust.5 pkt 2, w przypadku budowy kompleksu usługowo-handlowego na terenach elementarnych S.C.03.MC, S.C.04.MC oraz S.C.04.L w formule jednego obiektu realizowanego przez jednego inwestora realizuje się od strony ulicy Św. Wojciecha oraz Al. Niepodległości.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

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

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

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