

§ 9

Teren elementarny S.C.04.MC

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

1. Ustalenia funkcjonalne

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

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) ~~Realizację inwestycji na terenach graniczących z zabudową mieszkalną warunkuje się wykonaniem analizy wpływu inwestycji na środowisko.~~
(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 listopada 2002 r. r. znak: PN.2.U.0911-169/2002 Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały).
- 2) Na terenie przynależnym zabudowie przy Al.Niepodległości 39/40, zawierającym wartościowy drzewostan w układzie zakomponowanej zieleni, ustalenie ogólne § 5, ust. 2, pkt 5a nie obowiązuje w przypadku budowy kompleksu usługowo-handlowego na terenach elementarnych S.C.03.MC, S.C.04.MC oraz S.C.04.L w formule jednego obiektu realizowanego przez jednego inwestora. Dopuszcza się likwidację istniejącej zieleni pod warunkiem odtworzenia zieleni na terenie wskazanym przez miejskie służby ochrony środowiska.

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

- 1) Ustala się linie zabudowy dla elewacji frontowych:
 - a) wzdłuż Al.Niepodległości: na przedłużeniu elewacji budynku przy Al.Niepodległości 40; dopuszcza się wysunięcie części zabudowy do nieprzekraczalnej linii zabudowy pokazanej na rysunku planu,
 - b) wzdłuż ulicy Obrońców Stalingradu – obowiązuje linia zabudowy historycznej z możliwością kształtowania zabudowy narożnika przy Al.Niepodległości w formie zaokrąglonej,
 - c) wzdłuż ulicy Kaszubskiej – obowiązuje linia zabudowy historycznej. Przy zabudowie części ul.Kaszubskiej, zachowuje się czytelność przebiegu pierzei tej ulicy we wnętrzu obiektu budowlanego.
- 2) Na linii zabudowy stosuje się wysunięcia: ryzalitów, przypór i gzymsu wieńczącego - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0.5 m.
- 3) Od strony elewacji bocznej budynku przy Al.Niepodległości 40 elewację nowej zabudowy realizuje się z otworami i detalem architektonicznym, w nawiązaniu do wymienionego sąsiedztwa.
- 4) Nową zabudowę obrzeżną realizuje się:
 - a) wzdłuż ul.Kaszubskiej stycznie do budynku przy ul.Kaszubskiej 67,
 - b) wzdłuż Al.Niepodległości do terenu ogrodu przy Al.Niepodległości 39/40,
 - c) wzdłuż ul.Obrońców Stalingradu wraz z narożnikami ulic Kaszubskiej i Al.Niepodległości.
- 5) Zabudowę narożnika ul.Obrońców Stalingradu i Al.Niepodległości kształtuje się jako zamknięcie kompozycyjne widoku z Placu Żołnierza Polskiego i Trasy Zamkowej z dopuszczeniem całkowitej wysokości zabudowy do 25 m.

- 6) Zabudowę pierzei Al.Niepodległości kształtuje się z uwzględnieniem monumentalnego charakteru zabudowy posesji przy Al.Niepodległości 39/40.
- 7) Przy zagospodarowaniu posesji przy Al.Niepodległości 39/40 – na granicy z działką mieszkalną - tworzy się zamknięcie kompozycyjne widoku z przestrzeni publicznej Al.Niepodległości.
- 8) W pierzei Al.Niepodległości zachowuje się układ przedogródków.
- 9) Wejścia do nowej zabudowy usługowej realizuje się na poziomie chodników.
- 10) Zakazuje się umieszczania balkonów w elewacjach frontowych.
- 11) Na narożniku ulic Kaszubskiej i Obrońców Stalingradu nie obowiązuje ustalenie ogólne w § 5 ust.3 pkt 6, ze względu na ustaloną obowiązującą linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu.
- 12) Na terenie 1.3., pokazanym na rysunku planu, prowadzi się restrukturyzację zainwestowania.
- 13) Na działkach zabudowy mieszkalnej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania.
- 14) Uzupełniająco do ustaleń ogólnych, określa się - jako niezgodne z planem - zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) parterowa zabudowa przy Al.Niepodległości 38a,
 - b) parterowa zabudowa wzdłuż ul.Obrońców Stalingradu,
 - c) parterowa zabudowa wzdłuż ul.Kaszubskiej.

4. Ustalenia zasad parcelacji

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

5. Inne ustalenia planistyczne

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

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

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

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

8. Informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych

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