

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum -Plac Odrodzenia 3”  
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/556/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” na obszarze osiedla Centrum oraz fragmencie osiedla Śródmieście Zachód, w dzielnicy Śródmieście, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 35,8 ha ograniczony:

- 1) od północnego zachodu – Pl. Szarych Szeregów, ul. Wielkopolską;
- 2) od północnego wschodu – Al. Papieża Jana Pawła II, Pl. Grunwaldzkim, Al. Papieża Jana Pawła II;
- 3) od wschodu – ul. Jagiellońską, ul. Św. Wojciecha;
- 4) od południa – Pl. Zwycięstwa;
- 5) od południowego zachodu – Al. Wojska Polskiego, Pl. Zgody, Al. Wojska Polskiego.

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.2001.MC – 1,27 ha;
- 2) S.C.2002.MC – 2,72 ha;
- 3) S.C.2003.MC – 1,63 ha;
- 4) S.C.2004.MC – 2,87 ha;
- 5) S.C.2005.MC – 1,98 ha;
- 6) S.C.2006.MC – 1,40 ha;
- 7) S.C.2007.MC – 1,61 ha;
- 8) S.C.2008.MC – 2,17 ha;
- 9) S.C.2009.MC – 3,03 ha;
- 10) S.C.2010.MC – 1,39 ha;
- 11) S.C.2011.MW/U – 0,55 ha;
- 12) S.C.2012.MC – 1,03 ha;
- 13) S.C.2013.MC – 1,31 ha;

- 14) S.C.2014.ZP – 2,23 ha;
- 15) S.C.2015.UK – 0,27 ha;
- 16) S.C.2016.KD.G – 1,81 ha, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (część);
- 17) S.C.2017.KD.Z – 2,80 ha, Al. Wojska Polskiego (część);
- 18) S.C.2018.KD.L – 0,81 ha, ul. Jagiellońska (część), Pl. Ludwika Zamenhofa;
- 19) S.C.2019.KD.L – 0,61 ha, ul. E. Bałuki (część);
- 20) S.C.2020.KD.L – 0,32 ha, ul. Śląska (część);
- 21) S.C.2021.KD.L – 0,29 ha, ul. Śląska (część);
- 22) S.C.2022.KD.D – 0,36 ha, ul. Śląska (część);
- 23) S.C.2023.KD.D – 0,42 ha, ul. S.S. Więckowskiego;
- 24) S.C.2024.KD.D – 0,31 ha, ul. Monte Cassino (część);
- 25) S.C.2025.KD.L – 0,33 ha, ul. Monte Cassino (część);
- 26) S.C.2026.KD.L – 0,40 ha, ul. Mazurska (część);
- 27) S.C.2027.KD.D – 0,43 ha, ul. gen. L. Rayskiego (część);
- 28) S.C.2028.KP – 0,42 ha, ul. Ks. Bogusława X (część);
- 29) S.C.2029.KDW – 0,20 ha;
- 30) S.C.2030.U – 0,34 ha;
- 31) S.C.2031.UP – 0,23 ha;
- 32) S.C.2033.KD.L – 0,24 ha. ul. Jagiellońska (część).

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska z elementami obsługi, w tym: tereny wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy (mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej), teren usług sakralnych, teren zieleni urządzonej, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 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 gminy 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 terenów elementarnych: S.C.2005.MC, S.C.2009.MC, S.C.2011.MW/U, S.C.2013.MC wyodrębniono tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) S.C. – symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Centrum;
- 2) 2001 – numer terenu elementarnego;

3) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:

- a) MC – teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- b) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- c) UP – teren usług użyteczności publicznej,
- d) UK – teren zabudowy sakralnej,
- e) ZP – teren zieleni urządzonej,
- f) U – teren usług,
- g) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
- h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- i) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- j) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- k) KD.W – droga wewnętrzna,
- l) KP – publicznie dostępny ciąg pieszy;

5) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w teście planu w sposób następujący:

- a) 1 – liczba określająca numer wydzielenia wewnątrznego w terenie elementarnym,
- b) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej,
- c) KM – teren placu miejskiego,
- d) KD.W – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynieryjne.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 3) **harmonijna sylweta (pierzaja)** – ciąg obiektów budowlanych, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **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;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **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);
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończasty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczającą obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – budynek o wartościach zabytkowych lub obszar o wartościach zabytkowych wpisany do rejestru zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków, a także budynek lub obszar wskazany w ustaleniach szczegółowych, chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczającą położenie lica budynku;
- 12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **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.,
  - 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 nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona dla dojazdu lub dojścia na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 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) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (lub pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 18) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 19) **typ zabudowy** – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów, cechy kompozycji elewacji. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała o wartościach zabytkowych znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

21) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego np. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;

22) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki 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 pielęgnacyjnych i sanitarnych,
  - c) przebudowy dróg publicznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) wycinki niepożądanych gatunków roślin;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wewnątrz kwartałów realizuje się bogaty program zieleni;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin.

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

- 1) na terenach o przeznaczeniu 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) w granicach działek określonych na rysunku planu o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, teren niezabudowany stałymi obiektami mieszkaniowymi i usługowymi wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na funkcję wypoczynkową, zieleni; parkowanie naziemne dla samochodów osobowych (wraz z dojazdem) dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 40% niezabudowanego terenu, o którym mowa powyżej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) place zabaw i place parkingowe sytuuje się w przestrzeni wewnętrznej kwartału komponując je w zieleni;
- 5) 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;

- 6) komórki lokatorskie zlokalizowane poza budynkami mieszkaniowymi i mieszkaniowo-usługowymi oraz garaże blaszane – do likwidacji;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się lokalizacji jedno i dwukondygnacyjnych garaży na poziomie terenu – z wyłączeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych. Nie dotyczy garaży wbudowanych w obiekty o funkcji dopuszczonej planem;
- 9) dopuszcza się realizację garaży wielokondygnacyjnych w kwartałach zabudowy;
- 10) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 11) minimalna wysokość wielokondygnacyjnego obiektu garażowego usytuowanego we wnętrzach kwartałów – 3 kondygnacje nadziemne;
- 12) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 13) 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 oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom niepełnosprawnym;
- 14) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących schodów zewnętrznych i pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, wystających poza linię zabudowy;
- 15) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem:
  - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi,
  - c) obiektów związanych z obsługą komunikacji (np. wiaty przystankowe i kioski wiaty, lokalizowane jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej, stacje roweru miejskiego);
- 16) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zespołów zabudowy historycznej; ustalenia planu dotyczące ochrony zabytków, zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przebudowy, rozbudowy, wyburzenia, uzupełnienia zabudowy, wyznaczenia terenów rekreacyjnych, a także rozwiązania problemów komunikacyjnych (dojścia, dojazdy, parkingi) realizują cele rewitalizacji osiedla Śródmieście;
- 17) na działkach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej prowadzi się rewaloryzację zainwestowania;
- 18) cały teren położony jest w granicach XIX – wiecznego układu przestrzennego śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, wyróżniającej się wartością artystyczną, historyczną i naukową ze względu na wysoki stopień zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz historycznej zabudowy. W obrębie strefy ochronie podlegają: historyczna zasada kształtowania obrzeżnej zabudowy kwartałowej, w tym oryginalne linie i wielkomięski charakter zabudowy śródmiejskiej, kontynuacja historycznej kolorystyki elewacji; historyczny przebieg ulic i rozplanowanie placów, historyczne nawierzchnie jezdni i chodników wraz z komponowanymi obsadzeniami ulic, kształt i sposób zagospodarowania przedogródków. W obrębie strefy znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wskazane na rysunku planu. W obrębie strefy obowiązuje ochrona istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy oraz innych elementów historycznego zagospodarowania, z zastrzeżeniem pkt 19;

- 19) dopuszcza się przekształcenia obszaru chronionego w zakresie określonym ustaleniami planu;
- 20) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:
- a) kamienica (z przedogródkiem), ul. Śląska 38, nr rej. 813, nr dec. KI.6801/18/76 r. z dn. 22 października 1976 r. – w terenie elementarnym S.C.2006.MC,
  - b) wnętrze apteki, Al. Papieża Jana Pawła II 42, nr rej. 862, nr dec. KI.I.5340/3/77 z dn. 24 stycznia 1977 r. – w terenie elementarnym S.C.2007.MC,
  - c) kamienica, Al. Papieża Jana Pawła II 42, nr rej. 862, nr dec. KI.I.6801/19/76 z dn. 3 listopada 1976 r. – w terenie elementarnym S.C.2007.MC,
  - d) kamienica, ul. E. Bałuki 12, nr rej. 812, nr dec. KI.I.6801/21/76 z dn. 10 listopada 1976 r. – w terenie elementarnym S.C.2009.MC,
  - e) kamienica, ul. E. Bałuki (dawna ul. Obrońców Stalingradu) 24, nr rej. A-1138, nr dec. KI.6801/20/76 z dn. 3 listopada 1976 r. – w terenie elementarnym S.C.2012.MC,
  - f) kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa przy Pl. Zwycięstwa 3, nr rej. 106, nr dec. DZ-4200/34/O/2000/2002 z dn. 27 listopada 2002 r. – w terenie elementarnym S.C.2015.UK,
  - g) budynek Urzędu Finansowego ob. Komisariat Policji (otoczenie) nr rej. 388, nr dec. DZ-4200/58/O/K/2008/2009 z dn. 15 kwietnia 2009 r. – w terenie elementarnym S.C.2031.UP,
  - h) pompa uliczna naprzeciwko budynku przy ul. E. Bałuki 7, nr rej. B-8/poz. XI, nr dec. DZ-4200/22/O/2000 z dn. 25 lipca 2000 r. – w terenie elementarnym S.C.2014.ZP,
  - i) pompa uliczna naprzeciwko budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II 42, nr rej. B-8/poz. IX, nr dec. DZ-4200/22/O/2000 z dn. 25 lipca 2000 r. – w terenie elementarnym S.C.2020.KD.L,
  - j) pompa uliczna naprzeciwko budynku przy ul. Monte Cassino 1, nr rej. B-8/poz. X, nr dec. DZ-4200/22/O/2000 z dn. 25 lipca 2000 r. – w terenie elementarnym S.C.2024.KD.D;
- 21) dla budynków o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy odrębne, w tym zachowanie i konserwacja historycznej architektury, zasadniczych gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji;
- 22) dla budynków o wartościach zabytkowych – niewpisanych do rejestru zabytków:
- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 23, 25, 26 oraz 22 lit. c,
  - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, zachowując detal architektoniczny,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, według zasad: zachowanie kompozycji elewacji frontowej, jednakowa wysokość elewacji frontowej na całej szerokości budynku, w przypadku budowy ściany obowiązuje wycofanie jej na odległość minimum 1 m od wykończonego lica ściany frontowej budynku; nie obowiązuje ustalenie § 6 ust. 3 pkt 27,
    - na dachach stromych dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji,



- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej, z wyłączeniem elewacji pozbawionych historycznego detalu architektonicznego;
- 23) w parterach budynków frontowych dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na usługowe oraz lokali usługowych według następujących zasad:
- a) zastosowanie wysokiej kondygnacji parteru,
  - b) utrzymanie elementów wystroju architektonicznego jeżeli taki występuje,
  - c) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jego szerokości,
  - d) zachowuje się istniejące poziomy historycznych nadproży w otworach parteru,
  - e) wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika, z wyłączeniem lokali dostępnych z przedogródków,
  - f) dla lokali dostępnych z przedogródków obowiązuje kształtowanie formy schodów w sposób jak najmniej ingerujący w zagospodarowanie i powierzchnię przedogródka;
- 24) na terenach przedogródków:
- a) sposób zagospodarowania należy realizować w sposób jednolity na całej długości ulicy lub pierzei, np. tak jak przedogródki wzdłuż al. Papieża Jana Pawła II,
  - b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania zieleni wysokiej,
  - c) dopuszcza się wykonanie dojeżdż do lokali usytuowanych w parterze, wyłącznie wzdłuż lica budynku,
  - d) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 25) 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 oryginalnej formie 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;
- 26) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu;
- 27) maksymalna wysokość zabudowy frontowej – 18,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 28) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) 0,5 m dla sieci ciepłej licząc od skrajni rury po obu stronach,
  - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 29) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;

- 30) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu:
- kolektorów kanalizacyjnych 4 m,
  - sieci ciepłej 2 m;
- 32) zakazuje się nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie elektroenergetycznych linii kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 33) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 34) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 13;
- 35) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się jako wbudowane w obiekty;
- 36) w przypadku realizacji ogródków gastronomicznych zakazuje się przysłaniania kamiennych nawierzchni chodników i jezdni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 37) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość kamienicowej zabudowy frontowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 38) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz przebiegająca poza obszarem planu Al. Papieża Jana Pawła II, umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi osiedlami lewobrzeżnej części miasta oraz osiedlami dzielnicy Prawobrzeże;
- przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9 – umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5

1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3-1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1mp/10 łózek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łózek
3.	Hotele, pensjonaty	1-4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	2mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	0,5mp/10 łózek	0,5mp/10 łózek	2mp/100 łózek
5.	Schroniska młodzieżowe	0,5mp/10 łózek	1mp/1obiekt	2mp/100 łózek
6.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	0,5 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	0,5-1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni. użytkowej*	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	0,5-1mp/1 gabinet (kancelarię)	1mp/5 gabinetów (kancelarii)	0,2mp/1 gabinet (kancelarię)
10.	Kina, teatry	5-10/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	3mp/100 miejsc siedzących
11.	Obiekty muzealne i wystawowe	5mp/100 osób przebywających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
12.	Szkoły podstawowe	0,5-1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	2mp/1 salę dydaktyczną
13.	Szkoły średnie i zawodowe	nie więcej niż 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	3mp/1 salę dydaktyczną
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	5-10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5mp/100 studentów przebywających jednocześnie
15.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
16.	Zakłady produkcyjne	2-5mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, inne)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie

18.	Usługi różne	0,5-1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
-----	--------------	---	---	---

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

- 5) 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, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji na terenie inwestycji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dla rowerów, dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla przychodni, szkół podstawowych, szkół średnich, zawodowych i szkół wyższych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi określone w pkt 3 i 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) ogródków gastronomicznych,
  - c) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) w nowej zabudowie obrzeżnej, wzajemnie przylegającej, obsługę wnętrza kwartału realizuje się poprzez przejazdy bramne;
- 11) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 12) poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu, dopuszcza się trasy rowerowe w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy oraz jako element zagospodarowania terenów zieleni urządzonej;
- 13) obowiązuje zachowanie historycznego materiału (kamienne płyty i kostki) nawierzchni ciągów komunikacyjnych oraz rysunku nawierzchni (zasad układania), z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszcza się zastąpienie historycznych płyt nowym materiałem kamiennym;
- 15) obowiązuje utrzymanie historycznego śladu krawężników.

#### 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych), stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Monte Cassino, Jagiellońskiej, Śląskiej, gen. L. Rayskiego, Ks. Bogusława X, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego, E. Bałuki oraz w ulicach: Wielkopolskiej, Papieża Jana Pawła II, Św. Wojciecha położonych poza obszarem planu;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Monte Cassino, Jagiellońskiej, Śląskiej, Ks. Bogusława X, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego, E. Bałuki, S. Więckowskiego oraz w ulicach: Wielkopolskiej, Papieża Jana Pawła II, Św. Wojciecha położonych poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Monte Cassino, Jagiellońskiej, Śląskiej, Ks. Bogusława X, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego, E. Bałuki, S. Więckowskiego oraz ulicach: Wielkopolskiej, Papieża Jana Pawła II, Św. Wojciecha położonych poza obszarem planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;

- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 18) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny S.C.2001.MC**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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 wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, 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;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) 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, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;

- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei ul. Wielkopolskiej i ul. Monte Cassino zachowuje się układ przedogródków;
- 8) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zieleni rosnącą na gruncie rodzimym; nie dotyczy terenu przedogródka przy ul. Monte Cassino 36 (na narożniku ul. Monte Cassino i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego);
- 9) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Wielkopolskiej 20-25, ul. Monte Cassino 33-36, i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 20-22, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 10) dla terenu przedogródka przy ul. Monte Cassino 36 (na narożniku ul. Monte Cassino i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego) nie obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 24;
- 11) na terenie przedogródka przy ul. Monte Cassino 36 (na narożniku ul. Monte Cassino i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego):
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie jako ogródka gastronomicznego,
  - b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
  - d) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego), S.C.2025.KD.L (ul. Monte Cassino), ul. Wielkopolskiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2025.KD.L, S.C.2001.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

### **§ 8. Teren elementarny S.C.2002.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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 wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, 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, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) 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, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei Al. Papieża Jana Pawła II i ul. Wielkopolskiej oraz w ul. Monte Cassino zachowuje się układ przedogródków, z uzupełnieniem brakujących przedogródków przy ul. Wielkopolskiej;
- 8) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zieleń rosnącą na gruncie rodzimym;
- 9) dopuszcza się kiosk ze sprzedażą prasy, biletów itp. u zbiegu ul. Monte Cassino i Pl. Odrodzenia, o powierzchni zabudowy do 8 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 10) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Wielkopolskiej 26-31, Al. Papieża Jana Pawła II 31-36, ul. Mazurskiej 18-22 i ul. Monte Cassino 7-12, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2025.KD.L (ul. Monte Cassino), S.C.2026.KD.L (ul. Mazurska) lub ul. Wielkopolskiej, Al. Papieża Jana Pawła II, zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2025.KD.L, S.C.2026.KD.L, S.C.2002.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 9. Teren elementarny S.C.2003.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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 wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, 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;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) 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, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei Al. Papieża Jana Pawła II zachowuje się układ przedogródków;
- 8) przy Pl. Odrodzenia wprowadza się przedogródek, w kształcie nawiązującym do przedogródka istniejącego przed kamienicą przy ul. Monte Cassino 6;
- 9) przy Pl. Grunwaldzkim wprowadza się przedogródek, w kształcie nawiązującym do przedogródka istniejącego przy Pl. Grunwaldzkim przed kamienicą przy Al. Papieża Jana Pawła II 13 i ul. Śląskiej 37;
- 10) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zielen rosnącą na gruncie rodzimym;
- 11) dopuszcza się kiosk ze sprzedażą prasy, biletów itp. u zbiegu Al. Papieża Jana Pawła II i Pl. Grunwaldzkiego, o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 12) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Mazurskiej 23-27, Al. Papieża Jana Pawła II 38-41, Marszałka Józefa Piłsudskiego 13-19, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego) S.C.2026.KD.L (ul. Mazurska) lub Al. Papieża Jana Pawła II, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2026.KD.L, S.C.2003.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN.

## **§ 10. Teren elementarny S.C.2004.MC**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, z wyłączeniem terenu przy ul. Monte Cassino 38 (dz. nr 1 z obr. 1033):
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach terenu elementarnego: 20%;
- 2) na dz. nr 1 z obr. 1033, przy ul. Monte Cassino 38, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
  - a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, z wyłączeniem terenu przy ul. Monte Cassino 38 (dz. nr 1 oraz dz. nr 21/28 z obr. 1033 ), w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;

- 6) na dz. nr 1 z obr. 1033, przy ul. Monte Cassino 38, maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- 7) zakazuje się zwiększania wysokości zabudowy przy ul. Monte Cassino 38;
- 8) na dz. nr 21/28 z obr. 1033, przy ul. Monte Cassino 38, maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 9) przy Pl. Odrodzenia przed budynkiem przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 24c zachowuje się przedogródek, dostosowując jego granice do granic terenu elementarnego, określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) przy Pl. Odrodzenia przed budynkami przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 25 i Monte Cassino 37 realizuje się przedogródki, w granicach wyznaczonych przez granice terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zieleń rosnącą na gruncie rodzimym;
- 12) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
  - a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Monte Cassino 37A – do zachowania,
  - b) istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy Al. Wojska Polskiego 63 – do zachowania;
- 13) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 23-25, ul. Monte Cassino 37, 37A, 39, 40, ul. Jagiellońskiej 10-16, Al. Wojska Polskiego 53, 55, 57, 59, 61, 63, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 14) obejmuje się ochroną, budynek mieszkalno-usługowy przy Al. Wojska Polskiego 51 i ul. Jagiellońskiej 16A stanowiący dobro kultury współczesnej, określony na rysunku planu;
- 15) w budynku przy Al. Wojska Polskiego 51, ul. Jagiellońskiej 16A:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy zwieńczenia budynku i dachu,
    - kompozycji elewacji i wystroju architektonicznego od strony dróg publicznych,
    - formy stolarki, z wyłączeniem kondygnacji parteru,
    - oryginalnej kolorystyki elewacji i wystroju informacyjnego,
  - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji w kondygnacji parteru w nawiązaniu do oryginalnego podziału.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, Pl. Odrodzenia), S.C.2017.KD.Z (Al. Wojska Polskiego), S.C.2024.KD.D (ul. Monte Cassino);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.C.2018.KD.L (ul. Jagiellońska);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2017.KD.Z, S.C.2018.KD.L, S.C.2024.KD.D, S.C.2004.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 11. Teren elementarny S.C.2005.MC**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego 1.MC określonego na rysunku planu:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4,
  - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach terenu elementarnego: 15%;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków i terenu wydzielenia wewnętrznego 1.MC, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
- 4) w przypadku realizacji garaży podziemnych na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC – min. 280 m<sup>2</sup> powierzchni 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;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
  - a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC maksymalna powierzchnia zabudowy – 42%;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;

- 8) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC wysokość zabudowy:
- a) frontowej – nie większa niż frontowej zabudowy kamienicowej w bezpośrednim sąsiedztwie, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje,
  - b) w głębi działki – do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 9) przed budynkiem przyległym do Pl. Odrodzenia zachowuje się układ przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zieleń rosnącą na gruncie rodzimym;
- 11) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 26, 28-31, ul. gen. L. Rayskiego 16-22 ul. Monte Cassino 1-6, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 12) przy Pl. Grunwaldzkim obowiązuje realizacja przedogródków.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego), S.C.2024.KD.D (ul. Monte Cassino);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.C.2027.KD.D (ul. gen. L. Rayskiego);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2018.KD.L, S.C.2024.KD.D, S.C.2027.KD.D, S.C.2005.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 12. Teren elementarny S.C.2006.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35% niezabudowanej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, 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;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:
  - a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych,
  - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu elementarnej: 65%;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei ul. Śląskiej oraz przy Pl. Grunwaldzkim zachowuje się układ przedogródków;
- 8) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zielen rosnącą na gruncie rodzimym;
- 9) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Śląskiej 39-42, ul. Jagiellońskiej 7-9, ul. gen. L. Rayskiego 23-29, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 10) dla budynku o wartościach zabytkowych (wpisanego do rejestru zabytków) przy ul. Śląskiej 38, określonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: S.C.2020.KD.L (ul. Śląska);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenów: S.C.2018.KD.L (ul. Jagiellońska), S.C.2027.KD.D (ul. gen. L. Rayskiego);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2018.KD.L, S.C.2020.KD.L, S.C.2027.KD.D, S.C.2006.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 13. Teren elementarny S.C.2007.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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 wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, 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;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) 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, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei ul. Śląskiej oraz przy Pl. Grunwaldzkim zachowuje się układ przedogródków;
- 8) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zielen rosnącą na gruncie rodzimym;
- 12) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
  - a) istniejący schron pod budynkiem przy Al. Papieża Jana Pawła II 47 – do zachowania,
  - b) istniejący schron pod budynkiem przy Al. Papieża Jana Pawła II 47A – do zachowania,
  - c) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Jagiellońskiej 3 – do zachowania;
- 13) dla budynków o wartościach zabytkowych przy Al. Papieża Jana Pawła II 43-49B, ul. Jagiellońskiej 1-5, ul. Śląskiej 8, 9, 12, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 14) dla budynku o wartościach zabytkowych (wpisanego do rejestru zabytków) przy Al. Papieża Jana Pawła II 42, określonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

## **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2033.KD.L (ul. Jagiellońska), S.C.2020.KD.L (ul. Śląska) lub Al. Papieża Jana Pawła II, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2018.KD.L, S.C.2020.KD.L, S.C.2033.KD.L, S.C.2007.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 14. Teren elementarny S.C.2008.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego – 12%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 12% powierzchni terenu elementarnego zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%; dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy wyłącznie w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) zakazuje się zwiększania wysokości budynku przy Al. Wojska Polskiego 35-39;
- 5) nową zabudowę przy Al. Wojska Polskiego pomiędzy numerami 39 a 43 kształtuje się z przejazdem bramnym;
- 6) dla zabudowy przy Al. Wojska Polskiego pomiędzy numerami 39 a 43:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy frontowej – 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy od 20 do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - w odległości do 13 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - przy wycofaniu kondygnacji minimum do lica ściany frontowej budynku przy Al. Wojska Polskiego 35-39,



- c) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru,
  - d) obowiązuje lokalizacja usług co najmniej w parterze;
- 7) dla zabudowy przy Al. Wojska Polskiego 33 (dz. nr 3/2 z obr. 1035):
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy frontowej – 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy od 20 do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu:
    - w odległości do 18 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - przy wycofaniu kondygnacji minimum do lica ściany frontowej budynku przy Al. Wojska Polskiego 35-39,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy w głębi działki – 4,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - e) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru,
  - f) obowiązuje lokalizacja usług co najmniej w parterze;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy Al. Wojska Polskiego 29 – do zachowania;
- 10) obowiązuje renowacja i adaptacja dawnych budynków przemysłowych przy Al. Wojska Polskiego 39A, z odtworzeniem oryginalnego wystroju elewacji;
- 11) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Jagiellońskiej 85-90, ul. Ks. Bogusława X 1-9, Al. Wojska Polskiego 29, 31, 43, 45, 47, 49, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: S.C.2017.KD.Z (Al. Wojska Polskiego);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenów: S.C.2018.KD.L (ul. Jagiellońska), S.C.2028.KP (ul. Ks. Bogusława X);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2017.KD.Z, S.C.2018.KD.L, S.C.2028.KP, S.C.2008.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 15. Teren elementarny S.C.2009.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KDW, określonego na rysunku planu – droga wewnętrzna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego – 14%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 14% powierzchni terenu elementarnego zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW nie obowiązuje ustalenie § 6 ust. 2 pkt 1.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego – 60%;
- 5) dla istniejącej zabudowy, w przypadku powierzchni zabudowy powyżej 60% działki budowlanej, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei ul. Śląskiej zachowuje się układ przedogródków;
- 8) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zielen rosnącą na gruncie rodzimym;
- 9) garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy należy dostosować do wymagań ukryć obrony cywilnej;
- 10) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Jagiellońskiej 91-94, ul. Śląskiej 43-48, ul. E. Bałuki 13, 16, 17, ul. Ks. Bogusława X 44-52, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 11) dla budynku o wartościach zabytkowych (wpisanego do rejestru zabytków) przy ul. E. Bałuki 12, określonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 12) dopuszcza się od strony ul. Jagiellońskiej fragmentaryczną likwidację parteru i pierwszego piętra, w celu stworzenia otwarcia wnętrza kwartału, o szerokości nie większej niż szerokość frontu kamienicy i wysokości nie większej niż 1,5 kondygnacji;
- 13) w przypadku likwidacji budynku szkoły przy ul. E. Bałuki 14, nową zabudowę kształtuje się jako styczną do budynku przy ul. E. Bałuki 13 o maksymalnej szerokości frontu – 22 m;
- 14) dopuszcza się przejścia piesze poprzez kamienice przy ul. Bogusława X oraz przy ul. Jagiellońskiej, łączące ulice z wnętrzem kwartału;
- 15) obowiązuje przedłużenie drogi wewnętrznej, określonej wydzieleniem wewnętrznym 1.KDW:
  - a) o szerokości min. 6 m,

b) o dowolnym przebiegu, z ponownym włączeniem do drogi określonej wydzieleniem wewnętrznym 1.KDW.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2019.KD.L (ul. E. Bałuki), S.C.2021.KD.L (ul. Śląska), 1.KDW wraz z przedłużeniem, o którym mowa w ust. 3 pkt 15;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenów: S.C.2018.KD.L (ul. Jagiellońska), S.C.2028.KP (ul. Ks. Bogusława X);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) szerokość w liniach wydzielenia wewnętrznego 1.KDW zmienna od 6 m do 15,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w granicach terenu 1.KDW dopuszcza się realizację ciągu pieszo – jezdnego;
- 6) dla terenu inwestycyjnego obejmującego dz. nr 10, 212 i 211 z obr. 1035 dopuszcza się realizację maks. 10% wymaganych miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2017.KD.Z, S.C.2018.KD.L, S.C.2019.KD.L, S.C.2021.KD.L, S.C.2028.KP, S.C.2009.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) w granicach terenu 1.KDW dopuszcza się budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 16. Teren elementarny S.C.2010.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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 wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, 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, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,

- b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
- c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) 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, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) zespół garażowy przy ul. Św. Wojciecha – do likwidacji; garaże mogą być poddawane remontom bez prawa powiększania kubatury;
- 7) dopuszcza się nową zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Św. Wojciecha 16:
  - a) o maksymalnej powierzchni zabudowy – 170 m<sup>2</sup>,
  - b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość budynku przy ul. Św. Wojciecha 16, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) w pierzei ul. Śląskiej zachowuje się układ przedogródków;
- 10) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zielen rosnącą na gruncie rodzimym;
- 11) kiosk u zbiegu ul. Jagiellońskiej i ul. Śląskiej – do likwidacji; dopuszcza się jego użytkowanie nie dłużej niż przez 3 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. E. Bałuki 11 – do zachowania;
- 13) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Jagiellońskiej 95 i 96, ul. Św. Wojciecha 14-16, ul. E. Bałuki 10, 11, ul. Śląskiej 4-7, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2033.KD.L (ul. Jagiellońska), S.C.2019.KD.L (ul. E. Bałuki), S.C.2021.KD.L (ul. Śląska) lub ul. Św. Wojciecha, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2018.KD.L, S.C.2019.KD.L, S.C.2021.KD.L, S.C.2033.KD.L, S.C.2010.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 17. Teren elementarny S.C.2011.MW/U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KM, określonego na rysunku planu: plac miejski.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KM: 6%.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków;
- 3) zagospodarowanie terenu placu miejskiego oznaczonego na rysunku symbolem 1.KM w formie otwartej, niezabudowanej przestrzeni publicznej z bogatym programem zieleni, z dopuszczeniem obiektów architektonicznych takich jak zadaszenia itp.;
- 4) w granicach terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KM obowiązuje utrzymanie ciągu pieszego, określonego na rysunku planu;
- 5) zakazuje się zwiększania wysokości zabudowy istniejącej;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2017.KD.Z (Al. Wojska Polskiego), S.C.2019.KD.L (ul. E. Bałuki), S.C.2029.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2017.KD.Z, S.C.2019.KD.L, S.C.2022.KD.D, S.C.2029.KDW S.C.2013.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

### **§ 18. Teren elementarny S.C.2012.MC**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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 wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) 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 wyłączeniem działki określonej na rysunku planu obejmującej budynki przy ul. Śląskiej 54a, 54, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;
- 5) na działce określonej na rysunku planu obejmującej budynki przy ul. Śląskiej 54a, 54 dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 10% powierzchni działki;
- 6) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 8) w pierzei ul. Śląskiej zachowuje się układ przedogródków;
- 9) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zieleń rosnącą na gruncie rodzimym;
- 10) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. E. Bałuki 20-23, ul. Śląskiej 49, 51-53, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 11) w budynku przyległym do oficyny przy ul. Śląskiej 52 obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu;
- 12) dla budynku o wartościach zabytkowych (wpisanego do rejestru zabytków) przy ul. E. Bałuki 24, określonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 13) dla nowej zabudowy przylegającej do budynku przy ul. E. Bałuki 20 obowiązuje:
  - a) maksymalna wysokość budynku nie większa niż wysokość budynku przy ul. E. Bałuki 20,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2019.KD.L (ul. E. Bałuki), S.C.2022.KD.D (ul. Śląska), S.C.2029.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się, z zastrzeżeniem pkt 3 na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dla nowej zabudowy przylegającej do kamienicy ul. E. Bałuki 20 nie obowiązuje wymóg lokalizacji miejsc postojowych.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2019.KD.L, S.C.2022.KD.D, S.C.2029.KDW, S.C.2012.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 19. Teren elementarny S.C.2013.MC**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i 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;
- 2) 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 i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy:
  - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
  - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
  - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 4) 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, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce określonej na rysunku planu, obejmującej budynki przy Al. Wojska Polskiego 9-11 (dz. nr 6/22, 6/7, 6/25, 6/28 oraz część dz. 6/12 z obr. 1041): 60% powierzchni terenu;
- 6) na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.MC zakazuje się zwiększenia, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, powierzchni zabudowy;
- 7) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy przylegającej do kamienicy przy ul. Śląskiej 2: do poziomu gzymsu nad drugą kondygnacją w kamienicy przy ul. Śląskiej 2;
- 9) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy Al. Wojska Polskiego 1 – do zachowania;

10) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Śląskiej 2-3, ul. S. Więckowskiego 1-7, Al. Wojska Polskiego 1, 3, 5, 13, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów S.C.2022.KD.D (ul. Śląska), S.C.2023.KD.D (ul. S. Więckowskiego), S.C.2017.KD.Z (Al. Wojska Polskiego), S.C.2029.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2017.KD.Z, S.C.2022.KD.D, S.C.2023.KD.D, S.C.2029.KDW, S.C.2013.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

### **§ 20. Teren elementarny S.C.2014.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – parkowa, ogólnodostępna;
- 2) dopuszcza się:
  - a) jeden kiosk ze sprzedażą prasy, biletów itp.,
  - b) toaletę o dostępie publicznym.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje uzupełnianie i wzbogacanie szaty roślinnej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70 %.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji i składu gatunkowego zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) obowiązuje wyznaczenie placów zabaw oraz miejsc wyposażonych w naziemne urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektu toalety – 30 m<sup>2</sup>;
- 5) obiekt toalety publicznej o wysokości do 4,5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu; obiekt kryty dachem dowolnym;
- 6) dopuszcza się przeniesienie poniżej poziomu terenu, istniejącej gazowej stacji redukcyjnej i realizację jej w obudowie podziemnej;
- 7) na narożniku ulic: E. Bałuki i Śląskiej dopuszcza się jeden kiosk ze sprzedażą prasy, biletów itp. o powierzchni zabudowy do 8 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 8) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej oznaczony na rysunku planu;
- 9) obejmuje się ochroną obiekt o wartościach zabytkowych: Plac Gen. Władysława Andersa, oznaczony na rysunku planu, dawny cmentarz;
- 10) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:



- a) istniejąca studnia publiczna naprzeciwko budynku przy ul. E. Bałuki 7 (na obszarze Pl. Gen. Władysława Andersa) – do zachowania,
- b) istniejąca studnia publiczna naprzeciwko budynku przy ul. S. Więckowskiego 5 (na obszarze Pl. Gen. Władysława Andersa) – do zachowania,
- c) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu. W granicach terenu dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z ust. 3.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.C.2019.KD.L (ul. E. Bałuki), S.C.2022.KD.D (ul. Śląska), S.C.2023.KD.D (ul. S. Więckowskiego) lub ul. Św. Wojciecha, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej II stopnia;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont lub likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznych studni awaryjnych, oznaczonych na rysunku planu.

### **§ 21. Teren elementarny S.C.2015.UK**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne – kościół;
- 2) dopuszcza się funkcje związane z działalnością kościoła.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie bogatego programu zieleni;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego – 12%.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zmiany kompozycji budynku o wartościach zabytkowych (wpisanego do rejestru zabytków): kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa przy Pl. Zwycięstwa 3;
- 3) ustala się kościół jako dominantę przestrzenną;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70%.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.C.2023.KD.D (ul. S. Więckowskiego) lub ul. Św. Wojciecha, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.C.2023.KD.D lub spoza obszaru planu.

### **§ 22. Teren elementarny S.C.2016.KD.G – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (część)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) w pasie rozdzielającym jezdnie obowiązuje utrzymanie pasów zieleni z obustronnym szpalerem drzew; ustalenie nie dotyczy przystanków tramwajowych;
- 2) na wewnętrznej części Pl. Odrodzenia nakazuje się utrzymanie i uzupełnianie kompozycji zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników na Pl. Odrodzenia, a na ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) nawierzchnię chodników ulicy oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa).

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój jezdni – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne ścieżki rowerowe, w pasie rozdzielającym jezdnie torowisko tramwajowe z siecią trakcyjną, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 39,8 m do 42,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) linię rozgraniczającą na odcinkach ulicy przy Pl. Odrodzenia przed budynkami przy Pl. Odrodzenia 25, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 24c, ul. Monte Cassino 37 i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 19 wyznacza się w odległości 5 m od zewnętrznego krawężnika placu, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, trakcyjnej, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

### **§ 23. Teren elementarny S.C.2017.KD.Z – Al. Wojska Polskiego (część)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach między skrzyżowaniami;
- 2) dopuszcza się zadaszenie, stanowiące część zadaszenia dopuszczonego w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KM w terenie elementarnym S.C.2011.MW/U;
- 3) w terenach zieleni dopuszcza się wyposażenie rekreacyjne.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój – jezdnie o maks. czterech pasach ruchu (po dwa w każdym kierunku ruchu) lub w formie dwóch jezdni jednopasowych, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się budowę torowiska tramwajowego wbudowanego w jezdnię wraz z siecią trakcyjną;
- 3) nie obowiązuje § 6 ust. 5 pkt 15;
- 4) ulica stanowi trasę rowerową, bez wyodrębniania ścieżki rowerowej;

5) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 35 m do 28 m (poza Pl. Zgody), zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów ogólnospławnych.

### **§ 24. Teren elementarny S.C.2018.KD.L – ul. Jagiellońska (część), Pl. Ludwika Zamenhofa**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) dopuszcza się przekształcenie ulicy w publicznie dostępny ciąg pieszy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie jednostronnego szpaleru drzew.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i wykonanie nawierzchni z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa);
- 2) w przypadku przekształcenia ulicy w publicznie dostępny ciąg pieszy:
  - a) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, według zasad:
    - obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki dla całej ulicy,
    - zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych kamienic,
  - b) należy zapewnić przejazd o szerokości min. 4 m na całej długości ulicy,
  - c) dopuszcza się dojazdy do wnętrza przyległych kwartałów oraz ruch rowerowy;
- 3) dopuszcza się fontannę na Pl. Ludwika Zamenhofa.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) w przypadku określonym w ust.1 pkt 1 ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,8 m do 39 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

### **§ 25. Teren elementarny S.C.2019.KD.L – ul. E. Bałuki (część)**

#### **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 nawierzchnie chodnika oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka).

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,9 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów ogólnospławnych.

### **§ 26. Teren elementarny S.C.2020.KD.L – ul. Śląska (część)**

#### **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) nawierzchnię chodników oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka);
- 3) dopuszcza się kiosk ze sprzedażą prasy, biletów itp. na narożniku z ul. Jagiellońską (obok budynku Śląska 8), o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 4) obiekt na potrzeby obrony cywilnej:

– istniejąca studnia publiczna naprzeciwko budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II 42 - do zachowania.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój – jedna jezdnia o min. jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 19,6 m do 35,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

### **§ 27. Teren elementarny S.C.2021.KD.L – ul. Śląska (część)**

#### **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) nawierzchnię chodników oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka).

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o min. jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,9 m do 30,2 m zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

## **§ 28. Teren elementarny S.C.2022.KD.D – ul. Śląska (część)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) od strony zabudowy nawierzchnie chodnika oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka), o jednolitym rysunku kompozycyjnym;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny i rodzaj nawierzchni wzdłuż parku, w nawiązaniu do terenu S.C.2023.KD.D.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) przy zmianie szerokości chodnika w celu realizacji zatok parkingowych dla samochodów osobowych obowiązuje utrzymanie śladu krawężników istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19 m do 19,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

## **§ 29. Teren elementarny S.C.2023.KD.D – ul. S. Więckowskiego**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) od strony zabudowy oraz wzdłuż terenu S.C.2015.UK nawierzchnie chodnika oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka), o jednolitym rysunku kompozycyjnym;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny i rodzaj nawierzchni wzdłuż parku, w nawiązaniu do terenu S.C.2022.KD.D.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,8 m do 41,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

### **§ 30. Teren elementarny S.C.2024.KD.D – ul. Monte Cassino (część)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie minimum jednostronnego szpaleru drzew.

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

- 1) obowiązuje wykonanie nawierzchni chodników z materiałów kamiennych;
- 2) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca studnia publiczna naprzeciwko budynku przy ul. Monte Cassino 1 – do zachowania.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

### **§ 31. Teren elementarny S.C.2025.KD.L – ul. Monte Cassino (część)**

#### **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) nawierzchnię chodników oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka).

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,8 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

### **§ 32. Teren elementarny S.C.2026.KD.L – ul. Mazurska (część)**

#### **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) nawierzchnię chodników oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka).

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,9 m do 42,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

### **§ 33. Teren elementarny S.C.2027.KD.D – ul. gen. L. Rayskiego (część)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) dopuszcza się przekształcenie ulicy w publicznie dostępny ciąg pieszy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie minimum jednostronnego szpaleru drzew.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach między skrzyżowaniami;
- 2) w przypadku przekształcenia ulicy w publicznie dostępny ciąg pieszy:
  - a) obowiązuje wykonanie nawierzchni z materiałów kamiennych dla całego terenu (np. płyty granitowe, kostka granitowa),
  - b) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, według zasad:
    - obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki dla całej ulicy,
    - zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych kamienic,
  - c) należy zapewnić przejazd o szerokości min. 4 m na całej długości ulicy,
  - d) dopuszcza się dojazdy do wnętrza przyległych kwartałów oraz ruch rowerowy.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) w przypadku określonym w ust.1 pkt 1 ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,6 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 34. Teren elementarny S.C.2028.KP – ul. Ks. Bogusława X (część)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje zwiększenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje wykonanie nawierzchni z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa);
- 2) należy zapewnić przejazd o szerokości min. 4 m na całej długości ciągu pieszego;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, według zasad:
  - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki dla całego ciągu pieszego,
  - b) usytuowanie bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego,
  - c) głębokość ogródka do 5 m od lica elewacji, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków,
  - e) zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych kamienic,
  - f) dopuszcza się przekrycie w formie parasoli, markiz, tkanin (w tym impregnowanych, gumowanych itp. – odpornych na warunki atmosferyczne) w jednolitym kolorze, na stalowej lub aluminiowej konstrukcji samonośnej,
  - g) dopuszcza się wypełnienie przesłon w materiałach:
    - do wysokości 90 cm – szkło, drewno, aluminium, blacha stalowa lakierowana,
    - powyżej 90 cm – szkło;
- 4) w ogródkach gastronomicznych dopuszcza się użycie konstrukcji drewnianej, w tym podestów, w okresie do 4 lat, licząc od wejścia w życie niniejszego planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) dopuszcza się dojazdy do wnętrza przyległych kwartałów oraz ruch rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19 m do 23,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 35. Teren elementarny S.C.2029.KDW**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.



#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o jednym pasie ruchu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

### **§ 36. Teren elementarny S.C.2030.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury, sportu, rekreacji, świetlica środowiskowa itp.,
- 2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) na dz. nr 2/36 z obr. 1025 obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - c) budynki kryte dachami płaskimi;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zespołu garaży jednokondygnacyjnych;
- 3) w zespole garaży jednokondygnacyjnych obowiązuje jednolity charakter elewacji i jednorodne bramy garażowe;
- 4) garaże przyległe do zabudowy oficynowej przy Al. Papieża Jana Pawła II 34 i 35 – do likwidacji;
- 5) dopuszcza się użytkowanie obiektów wymienionych w pkt 4 do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) obiekty wymienione w pkt 4 mogą być poddawane remontom kapitalnym bez prawa powiększania kubatury;
- 7) realizacja miejsc postojowych na gruncie rodzimym wymaga zastosowania nawierzchni ażurowej, przepuszczalnej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa terenu przez przejazdy bramne w budynkach: frontowym i oficyny przy ul. Mazurskiej 19.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2026.KD.L, S.C.2002.MC, S.C.2030.U.

### **§ 37. Taren elementarny S.C.2031.UP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi użyteczności publicznej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10%.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się garaże naziemne;
- 3) przy ścianie bocznej budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II 37 dopuszcza się zabudowę z przejazdem bramnym, przylegającą do kamienicy przy ul. Mazurskiej 27, zgodnie z linią zabudowy, określoną na rysunku planu;
- 4) zabudowę obrzeżną przylegającą do kamienicy przy ul. Mazurskiej 27 realizuje się w typie zabudowy przy Al. Papieża Jana Pawła II 37;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 6) dla budynku o wartościach zabytkowych (wpisanego do rejestru zabytków wraz z otoczeniem) przy Al. Papieża Jana Pawła II 37, 37A, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.C.2026.KD.L (ul. Mazurska);
- 2) nie obowiązują wymagania wynikające z § 6 ust. 5.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2026.KD.L, S.C.2031.UP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 38. Teren elementarny S.C.2033.KD.L – ul. Jagiellońska (część)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie minimum jednostronnego szpaleru drzew.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) nawierzchnię chodników, jezdni oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa).

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój minimalny – jedna jezdnia o jednym pasie ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 22,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

**§ 39.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

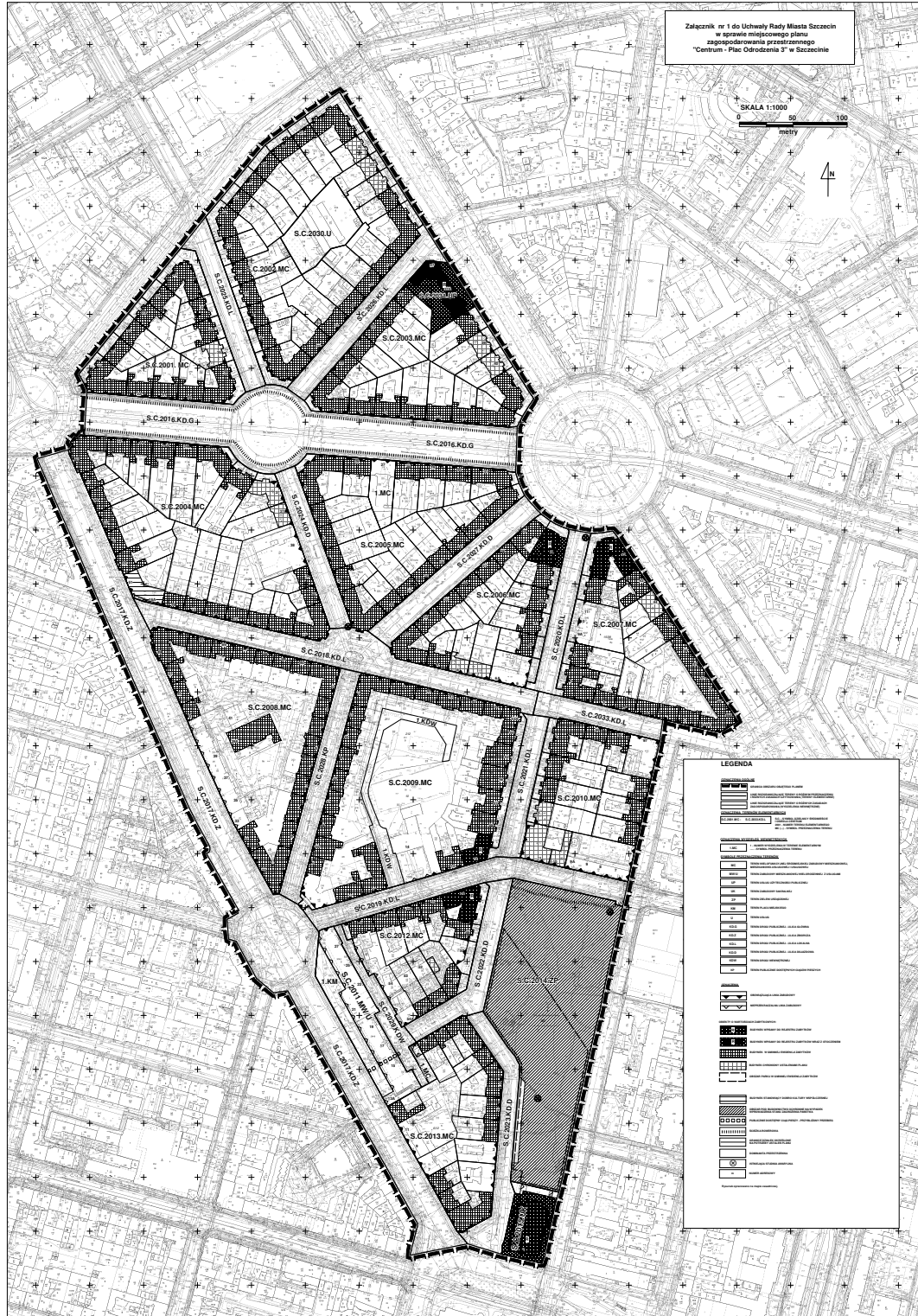
**§ 40.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia” w Szczecinie, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/596/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. wraz z późniejszą zmianą (tekst jednolity w formie Obwieszczenia Nr 1/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2017 r.; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 3795);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 16 poz. 666), zmieniony Uchwałą Nr XVIII/433/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 2049).

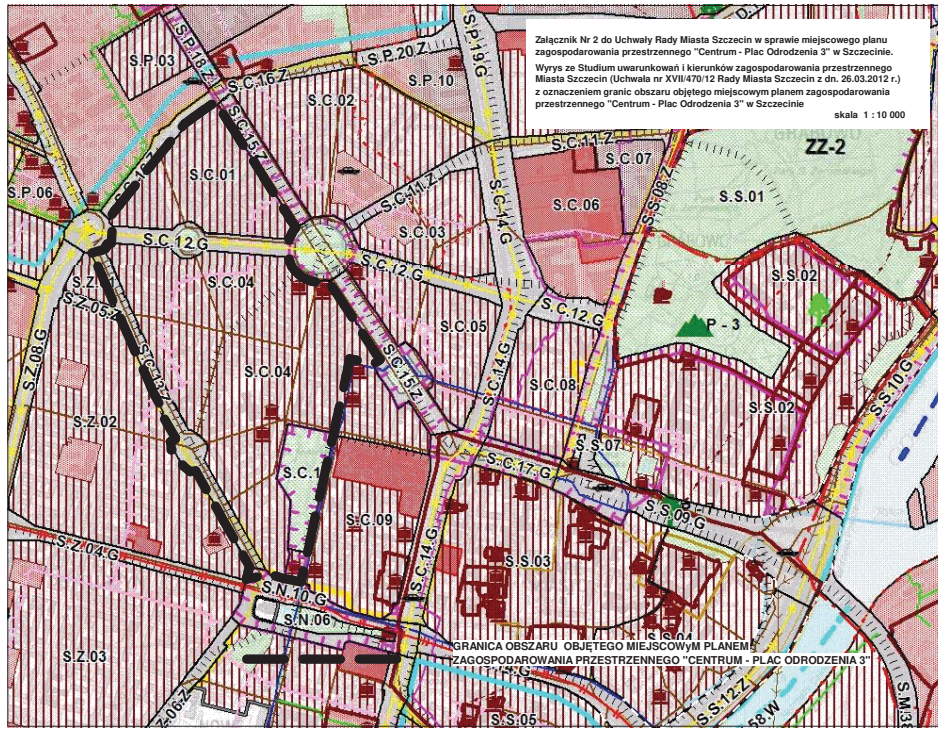
**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 42.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2019 r.



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE / OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symboli gminy, B - symboli osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO USCILENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODLADOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ IŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNOZŁAZ PRZESTRZEN PRZEMYSŁOWA
- PLANOWANE NAJ. ZAWISŁYCH RPP II I III
- TERENY DO ZAŁĘBIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBSZAR PRZEZTERENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S ULICZKI DRUGORZĘDNE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAZNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW
- CZĘŚCIOWYCH I CAŁKOWITYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE OBSZARÓW RUCHU SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAZNIEJSZE WĘZŁY PRZESADKOWE
- ZAJĘTOŚĆ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- USŁUGI NA KONTAKT URZUKUWAJĄCE PRZEDTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAZNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIANA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- DREWOCIEPNE SCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE SCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE SCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE SCIEKÓW
- MANIEKULACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEJ NAPIĘCIA 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEJ NAPIĘCIA 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO NAPONOWE TRZNE WYSOKIEJ NAPIĘCIA 110 kV
- CIĘPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- WĄLY PRZECIWPÓWODZOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPÓWODZOWE
- POMPOWNIENIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIENIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKształCANIA, UNIESZAKŁADANIA LUB UDZYSKANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

- OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJA
- STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZEDRODZICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZEDRODZICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZĘCINSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

W granicach planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.10.2019 r. do 7.11.2019 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 10.12.2019 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu:

1. Uwaga dotycząca zmiany zapisu dla terenu S.C.2003.MC w zakresie formy przedogródka przy Pl. Grunwaldzkim.

**Uwaga uwzględniona.**

Uwaga została złożona do wersji planu skierowanej do opiniowania. Wyłożony plan uwzględnia przedmiotową uwagę.

2. Uwagi dotyczące zmiany zapisów dla terenu S.C.2028.KP (ul. Księcia Bogusława X – Deptak Bogusława), w zakresie ogródków gastronomicznych:

1) dopuszczenie przekrycia ogródków gastronomicznych materiałem gumowanym;

**Uwaga uwzględniona.**

2) dopuszczenie podestów ze względu na nierówności, które występują w nawierzchni oraz zalewanie mebli podczas opadów;

**Uwaga nieuwzględniona.**

Ze względu na historyczne i kompozycyjne wartości układu urbanistycznego, w trakcie uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zostały wypracowane ustalenia zakazujące przysłaniania kamiennych nawierzchni chodników i jezdni. Przedmiotowe ustalenia są szczególnie ważne z uwagi na to, że stanowią model, który będzie kontynuowany w przypadku innych ogródków gastronomicznych w historycznym centrum miasta.

3) przedłużenie okresu przejściowego funkcjonowania ogródków gastronomicznych w dotychczasowej formie z 3 do 5 lat.

**Uwaga częściowo uwzględniona.**

Uwzględniono przedłużenie okresu przejściowego funkcjonowania ogródków gastronomicznych w dotychczasowej formie do 4 lat. Ze względu na położenie terenu w centralnej części miasta, w granicach XIX – wiecznego układu przestrzennego śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków nie uwzględniono przedłużenia okresu do 5 lat.

3. Uwaga dotycząca usytuowania elewacji frontowej zabudowy przy Al. Wojska Polskiego 33 (działka nr 3/2 z obręb 1035) na nieprzekraczalnej linii zabudowy lub wycofania o maksymalnie 2 m, w przypadku podniesienia wysokości zabudowy z 20 do 24 m.

**Uwaga uwzględniona.**

Zmieniono zapis dopuszczając zwiększenie wysokości zabudowy do 24 m przy wycofaniu kondygnacji minimum do lica ściany frontowej budynku przy Al. Wojska Polskiego 35-39.



## UZASADNIENIE

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum – Plac Odrodzenia 3" w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXIII/556/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” w Szczecinie.

### **1. Informacje ogólne.**

Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 35,8 ha, położony w dzielnicy Śródmieście. W obszarze objętym planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia” w Szczecinie, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/596/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. wraz z późniejszą zmianą (tekst jednolity w formie Obwieszczenia Nr 1/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2017 r.) oraz na niewielkim obszarze Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/773/09 z dnia 2 lutego 2009 r., zmieniony Uchwałą Nr XVIII/433/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 kwietnia 2016 r.

Plan "Centrum – Plac Odrodzenia 3" został sporządzony w celu aktualizacji regulacji planistycznych dotyczących m.in. kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony zabytków oraz dostosowania do aktualnych wymogów prawnych.

Zwiększono powierzchnię objętą opracowaniem z 35,7 ha na 35,8 ha rozszerzając obszar o część Al. Wojska Polskiego w rejonie skrzyżowania Al. Wojska Polskiego z Pl. Zwycięstwa, objętą planem „Centrum – Brama Portowa”.

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne. Plan „Centrum – Plac Odrodzenia 3" utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie większości terenów elementarnych, ustalone w obowiązującym planie „Centrum – Plac Odrodzenia” z późniejszą zmianą. Przeznaczenie terenu zostało zmienione w dwóch terenach elementarnych:

a) teren S.C.2027.KP został zmieniony na S.C.2027.KD.D (zmieniono przeznaczenie części ul. Gen. L. Rayskiego z publicznie dostępnego ciągu pieszego na ulicę dojazdową z dopuszczeniem przekształcenia w publicznie dostępny ciąg pieszy),

b) teren S.C.2030.KS został zmieniony na S.C.2030.U (przeznaczenie terenu na parking dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą zmieniono przeznaczając teren na usługi kultury, sportu, rekreacji, świetlicę środowiskową itp. z dopuszczeniem parkingu z zielenią towarzyszącą).

Zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów). Plan „Centrum – Plac Odrodzenia 3" utrzymuje większość dotychczasowych ustaleń, wprowadzając następujące zasadnicze zmiany:

a) w terenie elementarnym S.C.2005.MC, dla podwydzielenia 1.MC (teren przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 27 – działka nr 18/21) na wniosek użytkownika wieczystego:

- zmniejszono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną z 25% na 20 %,
- w przypadku realizacji garaży podziemnych wprowadzono obowiązek zagospodarowania min.

280 m<sup>2</sup> powierzchni bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację,

- zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy z 30% na 42%,
- wprowadzono ustalenia dotyczące wysokości zabudowy w głębi działki do 12 m lecz nie więcej niż 3 kondygnacje,

b) w terenie elementarnym S.C.2008.MC:

- dla działki nr 3/2 przy Al. Wojska Polskiego 33, na wniosek użytkownika wieczystego, skorygowano zapisy dotyczące wysokości zabudowy, dopuszczając zwiększenie wysokości zabudowy frontowej do 24 m, przy maksymalnej wysokości zabudowy w głębi działki – 4,5 m,

- dopuszczono zwiększenie wysokości zabudowy frontowej do 24 m przy Al. Wojska Polskiego pomiędzy numerami 39 a 43,

c) w terenie elementarnym S.C.2010.MC zlikwidowano podwydzielenie 1.MC oraz skorygowano ustalenia na tym terenie,

e) skorygowano granice terenów elementarnych S.C.2012.MC, S.C.2011.MW/U oraz S.C.2029.KDW włączając działkę nr 204/6 przy ul. E. Bałuki 19 do terenu elementarnego S.C.2012.MC oraz przedłużając drogę wewnętrzną do ul. E. Bałuki; zmieniono zapisy dla terenu przylegającego do kamienicy przy ul. E. Bałuki 20 dopuszczając zabudowę o maksymalnej wysokości budynku do wysokości kamienicy przy ul. E. Bałuki 7 m i maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m<sup>2</sup>,

f) w terenie elementarnym S.C.2013.MC, w granicach podwydzielenia 1.MC wprowadzono zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy (obecnie maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%),

g) doprecyzowano ustalenia dotyczące ogródków gastronomicznych,

h) na rysunku skorygowano linie zabudowy.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

W granicach planu znajduje się fragment większego założenia urbanistycznego z promienistym układem głównych ulic Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Jagiellońskiej i placów Odrodzenia, Zamenhofs i Zgody, z zabudową historyczną w formie zabudowy obrzeżnej wzdłuż ciągów ulicznych. Historycznie ukształtowana struktura przestrzenna układu ulic i kwartałów zabudowy, objęta jest ochroną konserwatorską w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

## **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Środowisko przyrodnicze cechuje się dużym stopniem przekształcenia. Istniejące w granicach całej powierzchni obszaru opracowania zbiorowiska roślinne są w większości charakterystyczne dla siedlisk zdegradowanych od strony przyrodniczej, typowe dla terenów zurbanizowanych strefy miejskiej – duży procent stanowi roślinność ozdobna.

Największy kompleks zieleni wysokiej w obrębie planu stanowi park im. Gen. W. Andersa, którego drzewostan obejmuje wiele gatunków i odmian drzew i krzewów. Przeważają tu gatunki rodzime lub dawno introdukowane. W zapisach planu jest obowiązek utrzymania historycznej kompozycji i składu gatunkowego zieleni urządzonej parku.

Inne skupiska zieleni na obszarze planu to place – skwery, w mniejszym stopniu aleje i ulice. W granicach obszaru opracowania brak jest miejsc o charakterze ostoi, ważnych dla zachowania

dziedzictwa przyrodniczego gatunków – występują tu gatunki ptaków wykorzystujące zielen miejską, a także zamieszkujące budynki mieszkalne.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, a także ciek wodny ani rowy melioracyjne. W wyniku realizacji planowanego zagospodarowania nie nastąpią zmiany w środowisku przyrodniczym.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, w większości ujęte w gminnej ewidencji zabytków, część obiektów wpisana jest do rejestru zabytków oraz budynek stanowiący dobro kultury współczesnej, zlokalizowany u zbiegu ul. Jagiellońskiej – Al. Wojska Polskiego. Utrzymano większość ustaleń obowiązującego planu „Centrum – Plac Odrodzenia” z późniejszą zmianą, dotyczących ochrony historycznych wartości oraz możliwości przekształceń zabudowy historycznej, w szczególności w zakresie przebudowy lokali mieszkalnych na cele usługowe. Zmodyfikowano strukturę ustaleń wprowadzając m.in. pojęcie obiektu o wartościach zabytkowych, zdefiniowanego jako „budynek o wartościach zabytkowych lub obszar o wartościach zabytkowych wpisany do rejestru zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków, a także budynek lub obszar wskazany w ustaleniach szczegółowych, chroniony ustaleniami planu”. Zaktualizowano listę obiektów i obszarów objętych gminną ewidencją zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników, a także zabezpieczających dojazd dla służb ratowniczych,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Ustalenia planu utrwalają zastane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu jest zlokalizowany w centrum miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej,

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 5 min.),

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – projekt planu obejmuje obszary zabudowy i ciągi uliczne, w których organizacja ruchu umożliwia bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – nowa zabudowa przewidziana jest

w już istniejącej zabudowie Osiedla Centrum.

## **2.7. Prawo własności.**

W obszarze planu znajdują się tereny należące do gminy Miasto Szczecin, będące w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych, Towarzystwa Budownictwa Społecznego Prawobrzeże Sp. z o.o., spółdzielni mieszkaniowych i innych osób prawnych. Do Miasta Szczecin należy większość dróg, część działek we wnętrzach kwartałów, Plac Gen. Władysława Andersa.

Do Skarbu Państwa należy część ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, teren będący w trwałym zarządzie Komendy Wojewódzkiej Policji oraz działka na zapleczu Uniwersytetu Szczecińskiego przy Al. Papieża Jana Pawła II. Są też tereny należące do Skarbu Państwa, będące w wieczystym użytkowaniu instytucji i osób fizycznych.

W granicach planu znajdują się też tereny będące własnością osób fizycznych i instytucji oraz niewielka część Placu Grunwaldzkiego, będącego własnością Województwa Zachodniopomorskiego.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W granicach planu znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędne do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa (studnie awaryjne, schrony pod budynkami). Ustalenia dotyczące tych obiektów nie ulegają zmianie.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i praw innych osób zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Monte Cassino, Jagiellońskiej, Śląskiej, Rayskiego, Ks. Bogusława X, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego, E. Bałuki, oraz w ulicach: Wielkopolskiej, Papieża Jana Pawła II, Św. Wojciecha położonych poza obszarem planu. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Monte Cassino, Jagiellońskiej, Śląskiej, Ks. Bogusława X, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego, E. Bałuki, Więckowskiego oraz w ulicach: Wielkopolskiej, Papieża Jana Pawła II, Św. Wojciecha położonych poza obszarem planu. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową i ogólnospławną do kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Monte Cassino, Jagiellońskiej, Śląskiej, Ks. Bogusława X, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Wojska Polskiego, E. Bałuki, Więckowskiego oraz ulicach: Wielkopolskiej, Papieża Jana Pawła II, Św. Wojciecha położonych poza obszarem planu. Plan dopuszcza retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup> – obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych. Plan przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn. Zaopatrzenie w gaz projekt zmiany planu ustala z istniejących lub nowych

sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, a w ciepło poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu. Plan dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

### **2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został w terminie od 17.10.2019 r. do 7.11.2019 r. wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Dnia 18.10.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie do 22.11.2019 r. była możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostały w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej umieszczane były zawiadomienia o ww. terminach.

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu uczestniczyli zainteresowani właściciele działek, TBS Prawobrzeże, Rada Osiedla Centrum, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

### **2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnej z obowiązującym planem.

## **3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

## **4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.**

Obszar objęty planem obejmuje zabudowany teren położony w centrum miasta i stanowi w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. W obszarze planu przy ul. E. Bałuki,

położony jest potencjalny teren inwestycyjny. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w formie uzupełnienia istniejącej struktury. Zapewnia to minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. W granicach planu jak i w jego sąsiedztwie jest dobrze rozwinięty publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu. Plan przewiduje rozbudowę istniejącego układu tras rowerowych, co poprawi obsługę obszaru objętego planem komunikacją rowerową.

#### **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

#### **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W analizowanym planie „Centrum – Plac Odrodzenia 3” wprowadzone zmiany w stosunku obowiązującego planu „Centrum – Plac Odrodzenia” nie spowodują wydatków obciążających budżet gminy.

Prognozowane dochody, warunkowane powstaniem nowej zabudowy w okresie ważności planu oszacowano ogółem na kwotę 14,4 tys. zł. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

#### **7. Podsumowanie.**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia 3” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.