

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Stare Miasto - Park Żeromskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/1145/14 Rady Miasta Szczecina z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” w Szczecinie na obszarze osiedla Stare Miasto zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 32 ha, określony granicami:

- od północy ulicą Jacka Malczewskiego;
- od wschodu ulicami: Parkową, Kapitańską, Storrady-Świętosławy, Wawelską oraz ulicą Teofila Starzyńskiego;
- od południa Trasą Zamkową im. Piotra Zaremby, Placem Hołdu Pruskiego;
- od zachodu ulicą Jana Matejki.

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.S.3001.UK   | 0,12 ha;  | 14. | S.S.3015.KD.Z | 1,61 ha; |
| 2.  | S.S.3002.ZP   | 0,16 ha;  | 15. | S.S.3016.KD.Z | 0,64 ha; |
| 3.  | S.S.3003.UK   | 0,50 ha;  | 16. | S.S.3017.KD.L | 1,99 ha; |
| 4.  | S.S.3004.UA   | 0,51 ha;  | 17. | S.S.3018.KD.L | 0,50 ha; |
| 5.  | S.S.3005.U    | 0,34 ha;  | 18. | S.S.3019.KD.L | 0,27 ha; |
| 6.  | S.S.3006.UK   | 0,22 ha;  | 19. | S.S.3020.KD.L | 0,52 ha; |
| 7.  | S.S.3007.ZP   | 0,45 ha;  | 20. | S.S.3021.KD.L | 0,19 ha; |
| 8.  | S.S.3008.UK   | 0,38 ha;  | 21. | S.S.3022.KD.D | 0,14ha;  |
| 9.  | S.S.3009.ZP   | 3,91 ha;  | 22. | S.S.3023.KD.D | 0,17 ha; |
| 10. | S.S.3011.ZP   | 13,86 ha; | 23. | S.S.3024.KD.D | 0,16 ha; |
| 11. | S.S.3012.ZP   | 2,76 ha;  | 24. | S.S.3025.KD.D | 0,32 ha; |
| 12. | S.S.3013.U    | 0,03ha;   | 25. | S.S.3026.KD.D | 0,29 ha; |
| 13. | S.S.3014.KD.Z | 1,95 ha;  |     |               |          |

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zieleni urządzonej, tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, m.in. usługi publiczne, sakralne, nauki, kultury i administracji o najwyższej randze oraz usługi podstawowe, układ komunikacyjny, sieci i inżynierskie urządzenia sieciowe.

2. Teren częściowo objęty jest, zgodnie z ustaleniami Studium, obszarem przestrzeni publicznej oznaczonym na rysunku planu.

3. Wartości chronione w granicach obszaru objętego planem tworzą: komponowany układ przestrzenno-funkcjonalny oraz zabytki wpisane do rejestru zabytków. Na obszarze planu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz strefę „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. Ochronę i ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych realizuje się poprzez ustalenia niniejszego planu oraz przepisy odrębne.

4. Plan realizuje cele rewitalizacji Starego Miasta.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 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 miasta oraz zasady ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

**§ 4.** 1. Obszar planu podzielony jest liniami rozgraniczającymi wydzielającymi tereny elementarne i wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) S – symbol dzielnicy Śródmieście,
- 2) S – symbol osiedla Stare Miasto,
- 3) 3000 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 001 – liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie,
- 5) symbol przeznaczenia terenu:
  - a) U – teren usług,
  - b) UK – teren usług kultury, w tym usług sakralnych,
  - c) UA – teren usług administracji,
  - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - e) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - f) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - h) KG – teren garażu/zespół garaży dla samochodów osobowych.
- 6) wydzielania wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 01.US, 02.U, 03.ZP, 04.U, 05.U, 06.KG, 07.KG, 08.ZP, 09.ZP.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,

- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynieryjne.

5. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

6. Następujące oznaczenia są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne),
- 3) linie rozgraniczające tereny wydzielen wewnątrznych o szczególnych zasadach użytkowania i zagospodarowania,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granice obszaru przestrzeni publicznej,
- 7) strefa E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego,
- 8) strefa W III ochrony zabytku archeologicznego,
- 9) zabytek w gminnej ewidencji zabytków,
- 10) pomnik przyrody: klon.

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

#### § 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach wysoki** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25° lub taras;
- 3) **gzyms koronujący** (wieńczący) - element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, 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, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, stolarką, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki, itp.), urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie;
- 6) **kompozycja zespołu zieleni** – zakomponowana struktura przestrzenno-funkcjonalna zieleni urządzonej o określonym składzie gatunkowym i układzie drzew, krzewów, powierzchni trawiastych i z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, oświetlenie, ogrodzenie, murki, mała architektura, pomniki, fontanny, altany, itp.);

- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; wykończone ściany zewnętrzne budynku nie mogą przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy; dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
  - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice) – do 1,5 m,
  - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,3 m;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica wykończonej ściany zewnętrznej bryły budynku, przy czym przez podstawową bryłę budynku należy rozumieć zabudowę obszaru wyznaczonego przez powierzchnię zabudowy;
- 9) **ogródek gastronomiczny** – wyodrębnione miejsce przy lokalu gastronomicznym, dopuszczone do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych, rozrywkowych i kulturalnych;
- 10) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 11) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
  - c) przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe - stanowiące integralną część budynku,
  - d) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 14) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 15) **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;
- 16) **usługa towarzysząca** – usługa ściśle związana z charakterem funkcji podstawowej i w sposób logiczny ją dopełniająca;
- 17) **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 istniejące,
  - 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 jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, ocary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 18) **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 m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji paliw,
  - c) usług uciążliwych,
  - d) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
  - e) elektrowni wiatrowych;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
  - a) imprezami trwającymi do 14 dni,
  - b) ekspozycjami plenerowymi oraz zgromadzeniami publicznymi,
  - c) ogródkami gastronomicznymi;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) obecny sposób zagospodarowania i użytkowania z możliwością prowadzenia prac remontowych;
- 4) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) istniejąca zieleń urządzona: park im. Stefana Żeromskiego, obsadzenia szpalerowe ulic, przedogródki, Plac Hołdu Pruskiego ze skwerem im. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego stanowią integralną część zieleni miejskiej; jest to zbilansowana powierzchnia biologicznie czynna dla zwartej zabudowy śródmiejskiej osiedla;
- 2) obowiązuje utrzymanie i ucytelnienie historycznej kompozycji i składu gatunkowego zespołów zieleni: parku, szpalerowych obsadzeń ulic, skweru, przedogródków zabudowy;

- 3) zakaz wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji zieleni stanowiącej element historycznej kompozycji zespołu zieleni lub zespołu zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; zakaz nie obejmuje:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - b) wycinki niezbędnej do realizacji planu;
- 4) obowiązuje ochrona pomnika przyrody oznaczonego na rysunku planu, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obszar planu częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i dawnego Fortu Leopolda zabudowanego historycznym zespołem zabudowy z tarasami widokowymi Wałów Chrobrego, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego realizowane są poprzez ustalenia planu;
- 3) ustala się strefę VIII ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, obowiązującą przepisy odrębne;
- 4) obszar planu częściowo objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczonym na rysunku planu; jest to układ urbanistyczny o wysokich wartościach artystycznych, historycznych i przyrodniczych, zakomponowany na początku XX w.; wielkomiejski układ tworzą: aleje, ulice z reprezentacyjną zabudową śródmiejską kwartałową, park miejski oraz obiekty użyteczności publicznej;
- 5) ochronę i ekspozycję krajobrazu kulturowego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych realizuje się poprzez:
  - a) utrzymanie układu: alei, ulic, skwerów, placów i terenów zieleni urządzonej oraz sposób ich użytkowania, zagospodarowania i zabudowy utrwalający wartości chronione,
  - b) utrzymanie różnorodnej kompozycji zieleni urządzonej i jej składu gatunkowego,
  - c) utrzymanie przekroju ulic wraz z nawierzchniami i obsadzeniami, opartego na rozwiązaniach historycznych,
  - d) ustalenia zakazu zabudowy, rozbudowy,
  - e) utrzymanie zabytków i ich ekspozycję z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
  - f) utrzymanie i ekspozycję pozostałych obiektów istotnych dla krajobrazu kulturowego miasta z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
  - g) estetyzację lub przekształcenia obiektów dysharmonijnych, substandardowych,
  - h) zasady lokalizacji lub likwidacja istniejących reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
  - i) zasady lokalizacji urządzeń technicznych i instalacji;
- 6) obowiązuje ochrona zabytków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) Park im. Stefana Żeromskiego, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A-1030, dec. 5340/25/83 z dnia 15.11.1983 r.,
  - b) budynek dawnej kawiarni parkowej przy ul. Plantowej 1 (obecnie hotel), wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-892, dec. PSOZ/Sz-n/5340/106/94 z dnia 19.07.1994 r.,

- c) dawny dom ogrodnika przy ul. Storrady-Świętosławy 2, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-324, dec. DZ-4200/51/0/2007 z dnia 05.09.2007 r.,
  - d) dawny gmach Prezydium Policji, ob. zespół budynków Komendy Wojewódzkiej Policji przy ul. Małopolskiej 47 wraz z działką i przedogródkiem od ul. Teofila Starzyńskiego wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-122, dec. DZ-4200/18/O/02/2003 z dnia 17.04.2003 r.,
  - e) Brama Hołdu Pruskiego (Królewska) na placu Hołdu Pruskiego, wpisana do rejestru zabytków pod Nr rej. A-791, dec. Kl.V-0/4/54 z dnia 11.06.1954 r.,
  - f) kościół pw. Św. Piotra i Pawła na placu św. Piotra i Pawła, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-803, dec. Kl.V-0/34/55 z dnia 30.07.1955 r.,
  - g) odcinek: ul. Wawelskiej oraz ul. Admiralskiej znajdujące się w granicach zespołu tarasów widokowych na Wałach Chrobrego, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-1326, dec. DZ-4200/22/0/96 z dnia 18.12.1996 r.;
- 7) ustala się ochronę zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu: willa przy ul. Zygmunta Starego 1a oraz dawny cmentarz przy kościele św. Piotra i Pawła;
- 8) na terenach dróg publicznych zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: obiekty małej architektury, wiaty przystankowe, kioskowiaty, stojaki ekspozycyjne/wystawy, stojaki na rowery itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji, kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych; kioskowiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej; dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe wkomponowane w wiaty i kioskowiaty przystankowe;
- 9) zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam na słupach oświetleniowych, obiektach inżynierskich i urządzeniach inżynierskich, za wyjątkiem tablic zawierających informacje miejskie i/lub turystyczne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących – nie dotyczy szyldów o treści związanej z działalnością prowadzoną w obiekcie i treści związanych z informacją o zabytku;
- 11) zakaz stosowania ekranów akustycznych na obszarze objętym planem;
- 12) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych podziemnych;
- 13) ustala się szerokość pasa technicznego dla magistrali wodociągowej o średnicy od 400 mm wzwyż na 6,0 m, po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury; w pasie technicznym obowiązuje zakaz:
- a) zabudowy kubaturowej,
  - b) nasadzeń drzew i krzewów,
  - c) utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 14) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 15) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się scalanie i podział nieruchomości zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w planie nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, a nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez: S.S.3014.KD.Z (pl. Hołdu Pruskiego, ul. Jana Matejki), S.S.3015.KD.Z (ul. Jana Matejki), S.S.3016.KD.Z (ul. Jacka Malczewskiego), S.S.3017.KD.L (ul. Teofila Starzyńskiego, ul. Parkowa), S.S.3018.KD.L (ul. Wawelska, ul. Admiralska), S.S.3020.KD.L (ul. Małopolska) oraz S.S.3021.KD.L (ul. Tadeusza Mazowieckiego);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie 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;
- 4) 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                                                             |
| 1.    | Kościóły, kaplice                                                                     | nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących                         | 2 mp/obiekt                                                                                     | nie określa się                                               |
| 2.    | Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.                                                | nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie          | 1 mp/100 osób przebywających jednocześnie                                                       | 0,3 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*              |
| 3.    | Biura, urzędy, banki                                                                  | nie więcej niż 1 mp/100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*     | 1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*                                                        | 0,6 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*              |
| 4.    | Hotele, pensjonaty                                                                    | nie więcej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych                         | 1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel                                        | 1,25 mp/100 miejsc hotelowych                                 |
| 5.    | Sklepy                                                                                | nie więcej niż 2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży     | 1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży                                                   | 0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży                      |
| 6.    | Mieszkalnictwo                                                                        | 1mp / 1 mieszkanie                                               | 0,2mp / 10 mieszkań                                                                             | 0,2mp/ 1 mieszkanie                                           |
| 7.    | Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych                     | 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych                                                                  | 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej                |
| 8.    | Domy kultury                                                                          | nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie         | 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz                                                  | 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej                |

|     |                                                                 |                                                              |                                          |                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|     |                                                                 |                                                              | nie mniej niż 1 obiekt                   |                                                 |
| 9.  | Kina, teatry, filharmonia                                       | nie więcej niż 10 mp/100 miejsc siedzących                   | 1 mp/200 miejsc siedzących               | 1 mp/100 miejsc siedzących                      |
| 10. | Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe                         | nie więcej niż 5 mp/100 miejsc                               | 0,5mp/100 miejsc                         | 1 mp/100 miejsc                                 |
| 11. | Obiekty dydaktyczne                                             | nie więcej niż 10mp/100 osób przebywających jednocześnie     | 1mp/100 osób przebywających jednocześnie | 5 mp/100 osób przebywających jednocześnie       |
| 12. | Obiekty ekspozycyjno-handlowe                                   | nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej | 1 mp/obiekt                              | 0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej |
| 13. | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki | nie więcej niż 0,5mp/10 łóżek                                | 0,5mp/10 łóżek                           | 2mp/100 łóżek                                   |
| 14. | Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie         | nie więcej niż 1mp/1 gabinet                                 | 1mp/5 gabinetów                          | 0,2mp/1 gabinet                                 |
| 15. | Usługi sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)               | nie więcej niż 1mp/10 osób korzystających jednocześnie       | 1mp/50 osób korzystających jednocześnie  | 0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie      |
| 16. | Usługi różne                                                    | nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*       | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*  | 1 mp/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 zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5 zaś 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 1 i 2;

7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

8) dla budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego ulic sąsiadujących z tymi obiektami;

9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 4, nie obowiązują w przypadku:

a) budowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym np. ogródki gastronomiczne itp.,

c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

10) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi; wskazanie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że ustalenia szczegółowe rozstrzygają przebieg; 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.

## 6. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają 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, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - 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: Jana Matejki, Jacka Malczewskiego, Teofila Starzyńskiego, Parkowej, Kapitańskiej, Wawelskiej, Admiralskiej, Małopolskiej, Zygmunta Starego, Tadeusza Mazowieckiego;
- 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 sanitarną i ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Jana Matejki, Jacka Malczewskiego, Teofila Starzyńskiego, Parkowej, Kapitańskiej, Wawelskiej, Admiralskiej, Małopolskiej, Zygmunta Starego, Tadeusza Mazowieckiego;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Jana Matejki, Jacka Malczewskiego, Teofila Starzyńskiego, Parkowej, Kapitańskiej, Wawelskiej, Admiralskiej, Małopolskiej, Zygmunta Starego, Tadeusza Mazowieckiego;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie na terenie działki budowlanej wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 11) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
  - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 12) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 13) 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;

- 14) dopuszcza się realizację wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych oraz tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 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) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 18) obowiązuje zapewnienie pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów:
  - a) nowych wbudowanych w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
  - b) zapewniających 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, ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 20) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe planu**

##### **§ 7. Teren elementarny S.S.3001.UK – 0,12 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury, sakralne – kościół pw. św. św. Piotra i Pawła;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej,
  - b) nowych tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) obowiązuje integracja kompozycji istniejącej zieleni z zielenią urządzoną na terenie elementarnym S.S.3002.ZP;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30%.

###### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja zabytku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, w szczególności w zakresie:
  - a) utrzymania bryły kościoła, nakrytej wysokim dachem dwuspadowym z sygnaturą,
  - b) kompozycji elewacji i ich wykończenia,
  - c) proporcji otworów drzwiowych i okiennych oraz ich podziałów;
- 2) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji budynku;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku w gminnej ewidencji: dawnego cmentarza przy kościele św. św. Piotra i Pawła oznaczonego na rysunku planu;
- 4) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefę VIII, oznaczoną na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne;

5) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: S.S.3021.KD.L, S.S.3022.KD.D;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3020.KD.L, S.S.3021.KD.L, S.S.3022.KD.D lub spoza obszaru planu.

### **§ 8. Teren elementarny S.S.3002.ZP - 0,16 ha (Plac św. Piotra i Pawła)**

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

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;

2) zakaz zabudowy; dopuszcza się elementy małej architektury.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 70%.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) obowiązuje integracja kompozycji zieleni urządzonej z terenem elementarnym S.S.3001.UK;

2) obowiązuje odtworzenie układu kompozycyjnego ścieżek o nawierzchni przepuszczalnej dostępnych z narożników placu; rozwiązania geometryczne placu oparte na rozwiązaniach historycznych znanych z dokumentacji archiwalnej;

3) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji i wypoczynku, placu zabaw;

4) obowiązuje utrzymanie zbiornika rezerwy wody gaśniczej i przebudowa na podziemny według potrzeb funkcjonalnych ochrony zabudowy sąsiedniej;

5) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefę VIII, oznaczoną na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne;

6) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: S.S.3021.KD.L, S.S.3022.KD.D;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3020.KD.L, S.S.3021.KD.L, S.S.3022.KD.D;

2) obowiązuje przebudowa zbiornika rezerwy wody gaśniczej na podziemny.

### **§ 9. Teren elementarny S.S.3003.UK – 0,50 ha (Plac Solidarności)**

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

1) przeznaczenie terenu: usługi kultury.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje utrzymanie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji przestrzennej i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 5%.

## **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej struktury zabudowy, w tym kształtu przestrzeni zagospodarowania naziemnego;
- 2) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji frontowych nadziemnej części budynku;
- 3) ustala się utrzymanie zagospodarowania terenu, formy architektonicznej i kompozycji obiektu muzeum Centrum Dialogu Przełomy:
  - a) bryła budynku muzeum częściowo zagłębiona w gruncie i nakryta stropodachem użytkowym, którego narożniki wyniesiono tworząc pochyły plac,
  - b) wielofunkcyjna przestrzeń o dostępie publicznym na stropodachu muzeum oraz na pozostałe części placu wraz z zagospodarowaniem terenu zielenią komponowaną w kwaterach,
  - c) kompozycja i wykończenie elewacji z płyt betonowych,
  - d) podcień i główne wejście z obrotowymi płytami elewacyjnymi oraz szczelinowe wejście do obiektu w płycie stropodachu użytkowego,
  - e) detal, faktura materiałów oraz kolorystyka obiektu, które w przypadku napraw i remontów podlegają odtworzeniu,
  - f) dopuszcza się rozbudowę części podziemnej bez zmian kompozycji części nadziemnej;
- 4) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefę VIII, oznaczoną na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne;
- 5) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

## **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.3021.KD.L, S.S.3020.KD.L;
- 2) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych dla samochodów.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3014.KD.Z, S.S.3020.KD.L, S.S.3021.KD.L oraz spoza obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

## **§ 10. Teren elementarny S.S.3004.UA – 0,51 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi administracji.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie zieleni urządzonej i kompozycji przedogródka;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja zabytku wpisanego do rejestru zabytków – zespół budynków Komendy Wojewódzkiej Policji wraz z działką i przedogródkiem od strony ul. Teofila Starzyńskiego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji frontowych budynku;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 4) wskaźnik intensywności nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 3,6;
- 5) obowiązuje utrzymanie historycznej bryły gmachu nakrytej wysokim dachem dwuspadowym z pokryciem dachówką ceramiczną;
- 6) dopuszcza się przebudowę wschodniego skrzydła polegającą na przywróceniu gabarytów historycznych w zakresie:
  - a) rozbiórki ściany kondygnacji wtórnie nadbudowanej i odtworzenia dachu wysokiego dwuspadowego z dwoma szczytami wieńczącymi ryzality elewacji frontowej (według materiałów archiwalnych),
  - b) doświetlenia kondygnacji poddasza wystawkami według materiałów archiwalnych, powyżej wystawek dopuszcza się okna połaciowe; nie dotyczy połaci dachowej od strony dziedzińca,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną w analogicznym kolorze i typie jak na dachu skrzydła południowego, w przypadku wymiany pokrycia na dachach obu skrzydeł frontowych obowiązuje dachówka ceramiczna;
- 7) nad narożnikiem frontowym południowo-wschodnim dopuszcza się odtworzenie dachu kopertowego wysokiego z sygnaturką, według materiałów archiwalnych;
- 8) dla elewacji frontowych (południowej i wschodniej) zabytku obowiązuje utrzymanie:
  - a) historycznej kompozycji elewacji z alternacją kondygnacji,
  - b) kamiennego i ceramicznego detalu architektonicznego frontów i wystroju rzeźbiarskiego,
  - c) wykończenia i okładzin elewacji: wysokiego cokołu z bloków bazaltowych, cegły licowej z detalem ceglany,
  - d) otworów wejściowych ze stolarką drzwiową na elewacjach, w tym portalu głównego,
  - e) formy, podziałów i usytuowania stolarki okiennej,
  - f) zakaz realizacji izolacji termicznej na elewacjach;
- 9) dopuszcza się dobudowę windy zewnętrznej w zespole zabudowy, z wyłączeniem lokalizacji przy elewacjach frontowych;
- 10) dla dziedzińca wewnętrznego obowiązuje utrzymanie zasadniczych elementów historycznej kompozycji elewacji (detalu architektonicznego, podziałów elewacyjnych, wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, podziału pola okiennego), z dopuszczeniem:
  - a) rozbiórki zabudowy nie chronionej wpisem do rejestru zabytków;
  - b) niezbędnej rozbudowy, przebudowy - maksymalna wysokość rozbudowy nie wyższa niż wysokość okapu istniejącej zabudowy historycznej,
  - c) przekrycie dziedzińca maksymalnie do wysokości okapu skrzydła północnego;
- 12) obowiązuje ochrona i utrzymanie przedogródka od strony ul. Teofila Starzyńskiego z narożnikiem od ul. Małopolskiej;

- a) kompozycji, formy i materiału ogrodzenia z murowanym cokołem i słupami oraz dekoracyjnymi przęsłami z kutego metalu,
- b) zagospodarowanie zielenią średnią i niską,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne**

- 1) obsługa z terenu: S.S.3017.KD.L;
- 2) przy przebudowie i odbudowie budynków we wnętrzu zespołu oraz nadbudowie budynku określonej w ust. 3 nie obowiązuje wymóg realizacji miejsc postojowych dla samochodów wynikający z wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3017.KD.L, S.S.3020.KD.L, S.S.3004.UA;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu i zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wód podziemnych.

### **§ 11. Teren elementarny S.S.3005.U– 0,34 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi, m.in.: hotelowe, kultury, administracji, oświaty, edukacji, społeczne, ochrony zdrowia, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii,
  - b) mieszkalnictwo;
- 2) dopuszcza się funkcję handlową; łączna powierzchnia sprzedaży wszystkich lokali handlowych nie może przekraczać 600 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę schronu oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z usługami: kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, gastronomii.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie frontu działki od strony ul. Teofila Starzyńskiego w formie przedogródka z zielenią średnią i niską.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) nieprzekraczalne i obowiązująca linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w kierunku ulicy Teofila Starzyńskiego do 2,5 m na całej wysokości zabudowy, w formie ryzalitów na maksymalnie 50% szerokości projektowanego frontu budynku; skrajny ryzalit po południowej stronie frontu odsunięty od narożnika nowej zabudowy na minimum 2 m;

- 2) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do okapu elewacji frontowej od strony ulicy Teofila Starzyńskiego: 20,0 m do sześciu kondygnacji przy wycofaniu ostatniej kondygnacji o co najmniej 3,0 m od lica wszystkich elewacji;
- 4) minimalna wysokość nowej zabudowy mierzona do okapu elewacji frontowej od strony ulicy Teofila Starzyńskiego: 15,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: od 1,2 do 5,5;
- 6) obowiązuje lokalizacja usług w parterze zabudowy od strony ul. Teofila Starzyńskiego;
- 7) obowiązują zasady kompozycji elewacji nowej zabudowy:
  - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
  - b) usługi zlokalizowane na parterze dostępne z poziomu chodnika ulicy (S.S.3017.KD.L) i od strony terenu zieleni urządzonej (S.S.3007.ZP);
- 8) obowiązują dachy płaskie, dopuszcza się stropodachy zielone lub tarasy; zakaz pokrycia z papy i z blachy przy zastosowaniu spadków dachu z pokryciem widocznym z ulicy;
- 9) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku;
- 10) w kubaturze nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie), pomieszczeń wbudowanych do czasowego gromadzenia odpadów oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 11) rozwiązania architektoniczno – funkcjonalne zabudowy przyjęte w oparciu o rozstrzygnięcia w drodze konkursu architektonicznego;
- 12) dla przedogródka od strony ul. Teofila Starzyńskiego dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę istniejącego ogrodzenia i budowę nowego na poziomie chodnika, na granicy działki budowlanej;
- 13) dla zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się np. lekkie konstrukcje membranowe tekstylne m.in. pawilony pneumatyczne, namioty sferyczne, przekrycia membranowe, konstrukcje tekstylne napinane.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.S.3017.KD.L;
- 2) w granicach terenu elementarnego, dla nowej zabudowy, obowiązuje realizacja minimum 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania schronu nie obowiązują wymogi realizacji miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5;
- 4) dla zagospodarowania tymczasowego nie obowiązują wymogi dotyczące realizacji miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3017.KD.L, S.S.3005.U, S.S.3007.ZP;

- 2) w przypadku rozbiórki schronu i budowy obiektu o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> obowiązuje retencja wód opadowych pochodzących z dachu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

## **§ 12. Teren elementarny S.S.3006.UK – 0,22 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne, kultury – cerkiew pw. św. Mikołaja;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących: kultury, edukacji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, handlu, zaplecze socjalno – biurowe, świetlica, dom parafialny z lokalami mieszkalnymi, itp.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) szpalerowe nasadzenia zielenią średnią od strony ulic maksymalnie do wysokości 2,0 m.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy wolno stojącej z zielenią towarzyszącą;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 1,5;
- 5) obowiązuje utrzymanie istniejących parametrów zabudowy sakralnej: wysokości, gabarytów i kształtu dachu;
- 6) ustala się ochronę zabytku oznaczonego na rysunku planu i znajdującego się w gminnej ewidencji - willi przy ul. Zygmunta Starego 1a: obowiązuje utrzymanie podziałów elewacyjnych, wymiarów ptworów okiennych i drzwiowych, podziałów pól okiennych pokrycia dachu;
- 7) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
  - b) formy dachów dowolne,
  - c) pokrycie i kolorystyka dachów materiałem jak na istniejącej zabudowie w granicach działki;
- 8) obowiązuje utrzymanie ogrodzenia terenu na całym obwodzie działki w jednorodnej formie: murowanych słupków i cokołu z przęsłami ogrodzeniowymi z kutego metalu.

### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie realizacji miejsc postojowych dla samochodów określone w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L, S.S.3006.UK;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

### **§ 13. Teren elementarny S.S.3007.ZP – 0,45 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona z zagospodarowaniem związanym z usługami: kultury, edukacji, rozrywki, gastronomii, sportu, rekreacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącego wartościowego drzewostanu przy północnej i zachodniej granicy terenu elementarnego, w pasie o szerokości 16m i wkomponowanie go w zagospodarowanie terenu.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej - ukrycia wolno stojącego, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) sposób zagospodarowania terenu zieleni urządzonej:
  - a) dopuszcza się budowę letniej sceny kameralnej z widownią i zadaszeniem o lekkiej konstrukcji,
  - b) obowiązuje wyгородzenie terenu z lokalizacją dwóch wejść do ogrodu od strony ulic przyległych,
  - c) zakaz stosowania przegród pełnych;
  - d) dopuszcza się funkcjonalne połączenie z zabudową sąsiadującą w terenie elementarnym S.S.3008.UK oraz S.S.3005.U.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: S.S.3019.KD.L;
- 2) przy realizacji zagospodarowania określonego w ust 3 pkt 2 nie obowiązuje wymóg realizacji miejsc postojowych dla samochodów wynikający z wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) zakazuje się realizacji naziemnych miejsc postojowych dla samochodów.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3014.KD.Z, S.S.3019.KD.L, S.S.3005.U, S.S.3007.ZP;
- 2) dopuszcza się likwidację zbiornika i przepompowni;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

### **§ 14. Teren elementarny S.S.3008.UK – 0,38 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury - Filharmonia im. M. Karłowicza;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, nie dotyczy realizacji funkcjonalnego połączenia z terenem elementarnym S.S.3007.ZP.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: nie ustala się.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy;
- 2) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji frontowych budynku;
- 3) utrzymaniu podlega zagospodarowanie terenu, forma architektoniczna i kompozycja obiektu:
  - a) zwarta jednorodna bryła budynku filharmonii o jednolitym wykończeniu elewacji w postaci szklanej fasady z podziałem wertykalnym,
  - b) nakryta wysokimi dachami,
  - c) detal, faktura materiałów oraz kolorystyka obiektu, które w przypadku napraw i remontów podlegają odtworzeniu,
- 4) dopuszcza się funkcjonalne połączenie z terenem elementarnym S.S.3007.ZP.

### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.3020.KD.L, S.S.3014.KD.Z;
- 2) utrzymuje się istniejącą liczbę miejsc postojowych dla samochodów w garażu podziemnym.

### **6. 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.S.3014.KD.Z, S.S.3020.KD.L, S.S.3007.ZP, S.S.3004.UA;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 15. Teren elementarny S.S.3009.ZP – 3,91 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – park im. Stefana Żeromskiego;
- 2) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej i zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 85%;
- 2) obowiązują nasadzenia zgodne z kompozycją i składem gatunkowym w rozwiązaniach historycznych założenia parkowego.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja kompozycji zespołu zieleni urządzonej parku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje ochrona i przywrócenie układu przestrzennego, kompozycji i składu gatunkowego zieleni w oparciu o rozwiązania historyczne znane z dokumentacji archiwalnej, w tym:
  - a) odtworzenie zróżnicowanych kompozycji i sposobów zagospodarowania,
  - b) różnorodnego ukształtowania terenu m.in. wgłębnika,

- c) dwóch tarasów widokowych wgłębnika, w tym tarasu z barierką od strony ul. Teofila Starzyńskiego,
  - d) ścieżek o nawierzchni przepuszczalnej, gruntowej, brukowej, kamiennej lub ich kombinacji; nie dotyczy dojazdu do wydzielania wewnętrznego 02.U,
  - e) nasadzeń drzew, krzewów, rabat, kwater,
  - f) wyposażenia zespołu zieleni urządzonej: oświetlenia, małej architektury;
- 3) dla zbiornika rezerwy wody gaśniczej zlokalizowanego po zachodniej stronie wydzielania wewnętrznego 02.U i jego otoczenia, obowiązuje:
- a) utrzymanie zbiornika rezerwy wody gaśniczej z dopuszczeniem zmiany parametrów,
  - b) likwidacja wydzieli i obsadzeń zielenią szpalerową,
  - c) integracja z kompozycją parkową: likwidacja istniejących wiat, nawierzchni, wykonanie zbiornika podziemnego z naziomem i trawnikiem,
  - d) obowiązuje estetyzacja (obiektu infrastruktury) - stacja redukcji gazu wraz z ogrodzeniem;
- 4) obowiązuja powiązania wewnętrznego układu ścieżek z przyległymi ulicami;
- 5) ustala się wydzielania wewnętrzne o szczególnym sposobie użytkowania i zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu:
- a) plac zabaw dla dzieci - wydzielanie wewnętrzne 01.US (0,18 ha),
  - b) teren istniejącej zabudowy usług hotelarskich - wydzielanie wewnętrzne 02.U (0,29 ha),
  - c) teren zieleni urządzonej – wgłębnik z kompozycją symetryczną - wydzielanie wewnętrzne 03.ZP (1,56 ha);
- 6) wydzielanie wewnętrzne 01.US - plac zabaw dla dzieci:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach wydzielania wewnętrznego: 75%,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń siłowni plenerowej,
  - d) dopuszcza się nawierzchnie elastyczne wyłącznie w strefie przeznaczonej dla urządzeń sportowych i placu zabaw;
- 7) wydzielanie wewnętrzne 02.U - teren istniejącej zabudowy usług hotelarskich:
- a) obowiązuje ochrona i ekspozycja zabytku wpisanego do rejestru zabytków: budynek dawnej kawiarni parkowej przy ul. Plantowej 1, oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne,
  - b) obowiązuje utrzymanie zabudowy istniejącej: gabarytów i geometrii dachu,
  - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu budowlanego,
  - d) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji budynku,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach wydzielania wewnętrznego: 30%,
  - f) zakaz realizacji nowych nawierzchni utwardzonych,
  - g) zakaz nowego wygradzania terenu;
- 8) wydzielanie wewnętrzne 03.ZP - teren zieleni urządzonej – wgłębnik, obowiązuje utrzymanie i ucytelnienie: kompozycji przestrzennej, składu gatunkowego nasadzeń oraz wyposażenia, opartych na rozwiązaniach historycznych znanych z dokumentacji archiwalnej z okresu przedwojennego:

- a) kompozycja symetryczna ze ścieżkami gruntowymi, podziałem na kwatery z rabatami, zamknięta z obu stron tarasami,
  - b) ścieżki o istniejącej nawierzchni przepuszczalnej z krawężnikiem z kostki granitowej,
  - c) odbudowa fontanny parkowej z rabatami i roślinnością wodną, oznaczonej na rysunku planu,
  - d) utrzymanie wschodniego tarasu widokowego z barierką i uzupełnienie nawierzchni z kostki granitowej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach wydzielenia wewnętrznego: 90%;
- 9) ustala się ścieżkę rowerową o nawierzchni nieprzepuszczalnej, o orientacyjnym przebiegu pokazanym na rysunku planu;
- 10) poza ścieżką rowerową, wskazaną na rysunku planu, dopuszcza się ścieżki rowerowe jako element zagospodarowania terenów zieleni urządzonej;
- 11) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L, S.S.3026.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do terenów wydzielen w wewnętrznych:
- a) 01.US i 02.U przy wykorzystaniu istniejącego dojazdu z ulicy Teofila Starzyńskiego,
  - b) 03.ZP z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3026.KD.D;
- 3) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów na terenie elementarnym z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02.U ustala się maksymalnie 19 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca postojowe lokalizuje się poza strefą frontową budynku za wyjątkiem miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **6. 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.S.3014.KD.Z, S.S.3015.KD.Z, S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L, S.S.3026.KD.D, S.S.3009.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali wodociągowej, oznaczonej wraz z pasem technicznym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej;
- 6) obowiązuje przebudowa zbiornika rezerwy wody gaśniczej jako podziemnego.

### **§ 16. Teren elementarny S.S.3011.ZP – 13,86 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – park im. Stefana Żeromskiego;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej, nie dotyczy zabudowy wskazanej w wydzieleniu wewnętrznym 04.U;

- 3) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej i zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się wybieg dla psów w zachodniej części terenu, wzdłuż ulicy Jana Matejki.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) ustala się ochronę pomnika przyrody - klon kolchidzki, oznaczonego na rysunku planu, poprzez zakaz:
  - a) wycinki z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - b) prowadzenia prac ziemnych mogących uszkodzić system korzeniowy drzewa;
- 3) obowiązują nasadzenia zgodne z kompozycją i składem gatunkowym w oparciu o rozwiązania historyczne założenia parkowego.

## **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja kompozycji zespołu zieleni urządzonej parku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje ochrona i przywrócenie układu przestrzennego, kompozycji i składu gatunkowego zieleni, w oparciu o rozwiązania historyczne znane z dokumentacji archiwalnej, w tym:
  - a) odtworzenie zróżnicowanych kompozycji i sposobów zagospodarowania,
  - b) ścieżek o nawierzchni przepuszczalnej, gruntowej, brukowej kamiennej lub ich kombinacji,
  - c) nasadzenia drzew, krzewów, rabat, kwater,
  - d) odtworzenie i uzupełnienie wyposażenia zespołu zieleni urządzonej: oświetlenia, małej architektury;
- 3) dopuszcza się likwidację budowli podziemnych obrony cywilnej (ukrycia wolno stojące), oznaczonych na rysunku planu;
- 4) utrzymuje się lokalizację pompy;
- 5) obowiązują powiązania wewnętrznego układu ścieżek z przyległymi ulicami;
- 6) ustala się wydzielenie wewnętrzne 04.U (0,86 ha): teren usług m.in.: gastronomi, rozrywki, rekreacji, kultury, edukacji, handlu, obowiązuje:
  - a) budowa obiektu na obrysie ścian fundamentowych dawnej kaplicy cmentarnej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego: 6 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego: od 0,02 do 0,09,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 6,0 m n.p.t dla zabudowy o dachach płaskich,
    - 9,0 m n.p.t dla zabudowy o symetrycznym dachu wysokim, o kącie nachylenia od 35 ° do 45°,
  - f) zakaz pokrycia z papy i z blachy przy zastosowaniu spadków dachu z widocznym pokryciem,
  - g) pawilon z wszystkimi elewacjami frontowymi, główne wejścia do budynku od strony ul. Teofila Starzyńskiego i od strony północnej,
  - h) lokalizacja wbudowanej toalety o dostępie publicznym,
  - i) lokalizacja wbudowanego pomieszczenia do przechowywania i segregacji odpadów i innych urządzeń technicznych,

- j) utrzymanie kompozycji ścieżek gruntowych o nawierzchni przepuszczalnej i/lub z kostki kamiennej opartych na geometrii rozwiązań historycznych,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w wydzieleniu wewnętrznym: 80%,
  - l) dopuszcza się lokalizację: urządzeń siłowni plenerowej, placu zabaw i innych urządzeń rekreacyjnych,
  - m) dopuszcza się nawierzchnie elastyczne wyłącznie w strefie przeznaczonej dla urządzeń sportowych i placu zabaw,
  - n) dopuszcza się ogródek gastronomiczny z jednolitym wyposażeniem (parasole, markizy) i jednolitą kolorystyką,
  - o) zakaz lokalizacji podestów i wygradzania terenu;
- 7) ustala się ścieżkę rowerową o nawierzchni nieprzepuszczalnej, o orientacyjnym przebiegu pokazanym na rysunku planu;
  - 8) poza ścieżką rowerową, wskazaną na rysunku planu, dopuszcza się ścieżki rowerowe jako element zagospodarowania terenów zieleni urządzonej;
  - 9) maksymalna powierzchnia wybiegu dla psów: 0,14 ha; obowiązuje realizacja ogrodzenia terenu wybiegu dla psów z siatki, wysokość od 1,80 do 2,10 m;
  - 10) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3016.KD.Z, odcinka ul. Jacka Malczewskiego położonego poza obszarem planu, S.S.3026.KD.D;
- 2) ustala się obsługę wydzielania 04.U z terenu S.S.3017.KD.L;
- 3) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **6. 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.S.3015.KD.Z, S.S.3016.KD.Z, S.S.3017.KD.L, S.S.3026.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali wodociągowej oznaczonej wraz z pasem technicznym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

### **§ 17. Teren elementarny S.S.3012.ZP – 2,76 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona – park im. Stefana Żeromskiego;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej i zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) obowiązują nasadzenia zgodne z kompozycją i składem gatunkowym oparte na rozwiązaniach historycznych dawnego założenia cmentarnego.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja kompozycji zespołu zieleni urządzonej parku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje ochrona i przywrócenie układu przestrzennego, kompozycyjnego i składu gatunkowego zieleni, w tym:
  - a) odtworzenie zróżnicowanych kompozycji i sposobów zagospodarowania terenu,
  - b) zakaz niwelacji, obowiązuje zachowanie istniejącego ukształtowania terenu,
  - c) zachowanie i uzupełnienie dwuszpalerowej alei drzew wzdłuż wschodniej granicy terenu z ul. Storrady-Świętosławy,
  - d) odtworzenie geometrii, przekrojów ścieżek o nawierzchni przepuszczalnej, gruntowej, brukowej kamiennej lub ich kombinacji i schodów terenowych,
  - e) zachowanie murów oporowych i murków, ściany oporowej z okładziną z kostki granitowej wzdłuż ul. Storrady-Świętosławy,
  - f) nasadzenia drzew, krzewów, rabat,
  - g) uzupełnienie wyposażenia zespołu zieleni urządzonej: oświetlenia, małej architektury - uczytelnienie lokalizacji kaplicy cmentarnej;
- 3) obowiązuje likwidacja garaży blaszanych przy ul. Kapitańskiej;
- 4) obowiązują powiązania wewnętrznego układu ścieżek z przyległymi ulicami;
- 5) ustala się wydzielania wewnętrzne o szczególnym sposobie użytkowania, zabudowy i zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu:
  - a) teren zabudowy usługowej: kultury, rozrywki, gastronomii, edukacji – dawny dom ogrodnika - wydzielanie wewnętrzne 05.U (0,07 ha),
  - b) teren istniejącego zespołu garaży dla samochodów osobowych - wydzielanie wewnętrzne 06.KG (0,02 ha),
  - c) teren istniejącego zespołu garaży dla samochodów osobowych – wydzielanie wewnętrzne 07.KG (0,03 ha),
  - d) teren wybiegu dla psów – wydzielanie wewnętrzne 08.ZP (0,14 ha);
- 6) wydzielanie wewnętrzne 05.U - teren zabudowy usługowej: kultury, edukacji, rozrywki, gastronomii:
  - a) obowiązuje ochrona i utrzymanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dawny dom ogrodnika wraz z parcelą, obowiązują przepisy odrębne,
  - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, formy architektonicznej i kompozycji elewacji, zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany kształtu dachu,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach wydzielania wewnętrznego: 75%,
  - d) obowiązuje utrzymanie ogrodzenia terenu w formie ażurowej z przęsłami ogrodzeniowymi z kutego metalu,
  - e) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji budynku,
  - f) dopuszcza się lokalizację ogródka gastronomicznego, z jednolitym wyposażeniem (parasole, markizy) i jednolitą kolorystyką, z zakazem realizacji podestów;
- 7) wydzielanie wewnętrzne 06.KG - teren istniejącego zespołu garaży jednokondygnacyjnych, murowanych dla samochodów osobowych:
  - a) zakaz powiększania istniejącej kubatury garaży,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
  - c) obowiązuje estetyzacja obiektu i ujednolicenie formy architektonicznej, materiału i kolorystyki bram garażowych oraz nawierzchnia brukowa podjazdu,
- 8) wydzielenie wewnętrzne 07.KG - teren istniejącego zespołu garaży jednokondygnacyjnych, murowanych dla samochodów osobowych:
- a) zakaz powiększania istniejącej kubatury garaży murowanych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego: 65% ,
  - c) obowiązuje estetyzacja ujednolicenie formy architektonicznej, materiału i kolorystyki, w tym bram garażowych,
  - d) obowiązuje ujednolicenie nawierzchni podjazdów do garaży - nawierzchnia brukowa podjazdów,
  - e) dopuszcza się rozbiórkę zespołu garaży,
  - f) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenu na usługi: turystyki, rozrywki, gastronomi, kultury, edukacji:
  - i) obowiązuje zabudowa parterowa z dachami płaskimi; maksymalna wysokość do najwyższej położonego wykończonego punktu budynku od poziomu użytkowego i terenu chodnika: 9,0 m n.p.t.,
  - ii) zakaz stosowania przegrody pełnej, bez otworów okiennych i drzwiowych od strony terenu S.S.3012.ZP,
  - iii) zakaz stosowania pokrycia z papy i blachy, dopuszcza się przeszklenia i wystawkę doświetlającą od strony ul. Kapitańskiej,
  - iv) dostęp do usług od strony terenu S.S.3025.KD.D i S.S.3012.ZP,
  - v) obowiązuje lokalizacja wbudowanych: pomieszczenia do przechowywania i segregacji odpadów, innych urządzeń technicznych, dostępnych od ul. Kapitańskiej;
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej/wydzielienia wewnętrznego: 1,00;
- 9) wydzielenie wewnętrzne 08.ZP – wybieg dla psów, obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) nawierzchnia przepuszczalna; minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach wydzielienia wewnętrznego: 95%,
  - c) realizacja ogrodzenia terenu wybiegu dla psów z siatki, wysokość od 1,80 do 2,10 m;
- 10) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego, oznaczoną na rysunku planu;
- 11) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3018.KD.L, S.S.3024.KD.D, S.S.3025.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do terenów wydzielen wewnętrznych:
- a) 05.U – z terenu S.S.3025.KD.D poprzez ścieżki piesze,
  - b) 06.KG – z terenu S.S.3024.KD.D,
  - c) 07.KG – z terenu S.S.3025.KD.D,

- d) 08.ZP – z terenu S.S.3025.KD.D poprzez ścieżki piesze;
- 3) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów poza terenami wydzielen 06.KG, 07.KG;
- 4) przy zmianie sposobu użytkowania terenu istniejącego zespołu garaży jednokondygnacyjnych dla samochodów osobowych, w obszarze wydzielenia wewnętrznego nie obowiązuje wymóg realizacji miejsc postojowych dla samochodów wynikający z § 6 ust. 5.

#### **6. 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.S.3017.KD.L, S.S.3018.KD.L, S.S.3024.KD.D, S.S.3025.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 18. Teren elementarny S.S.3013.U – 0,03 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa zabytkowa, Brama Królewska; usługi m.in.: kultury, edukacji, rozrywki, gastronomi, handlu.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 10%.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja zabytku wpisanego do rejestru zabytków, bramy fortyfikacji miejskich - Bramy Hołdu Pruskiego (Królewskiej), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne w szczególności w zakresie:
- a) utrzymania bryły, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego i kształtu dachu; dopuszcza się przywrócenie zielonego przekrycia przejazdu, zgodnie z przekazami historycznymi,
- b) utrzymania elewacji bocznych w cegle licowej; zakaz wykonywania izolacji termicznej,
- 2) zakaz wygradzania terenu;
- 3) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa VIII ochrony zabytku archeologicznego) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu S.S. 3014.KD.Z.

#### **6. 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 terenie S.S.3014.KD.Z lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

**§ 19. Teren elementarny S.S.3014.KD.Z – 1,95 ha (pl. Hołdu Pruskiego, ul. Jana Matejki - część)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza z trasą tramwajową.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje utrzymanie kompozycji zieleni urządzonej pomiędzy jezdniami ulicy w formie alei z dwoma szpalerami drzew,
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów ozdobnych w zakresie niezbędnym do realizacji ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach wydzielenia wewnętrznego 09.ZP: 50%;

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje rewaloryzacja kompozycji zieleni urządzonej w pasie pomiędzy jezdniami ulicy w oparciu o rozwiązania historyczne znane z dokumentacji archiwalnej, w tym:
  - a) aleja z dwoma szpalerami drzew, kwaterami zieleni niskiej, klombami,
  - b) ciągami pieszymi o ujednoliconej nawierzchni;
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone, usytuowane w pasie pomiędzy jezdniami ulicy, po zewnętrznej stronie alei;
- 3) wydzielenie wewnętrzne 09.ZP (0,18 ha) - teren zieleni urządzonej:
  - a) dopuszcza się lokalizację ogródka gastronomicznego przed zabytkiem (Brama Królewska) w sposób nie kolidujący z przebiegiem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, podestów i wygradzania terenu,
  - c) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie ogródka;
  - d) dopuszcza się niski żywopłot od strony torowiska tramwajowego,
  - e) dopuszcza się zmiany granicy wydzielenia wewnętrznego związane z korektami w zakresie poprawy geometrii ulic i skrzyżowań oraz lokalizacją urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
  - f) obowiązuje utrzymanie toalety publicznej jako obiektu podziemnego;
- 4) ustala się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej - ukrycia wolno stojącego, oznaczonego na rysunku planu,
- 5) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa VIII ochrony zabytku archeologicznego) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

**4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 42,7 m do 65,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe wraz z siecią trakcyjną usytuowane zgodnie ust. 3 pkt 2, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 20. Teren elementarny S.S.3015.KD.Z – 1,61 ha (ul. Jana Matejki - część)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica zbiorcza z trasą tramwajową.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie szpaleru drzew, po zachodniej stronie ulicy, co najmniej na odcinku od ul. Jacka Malczewskiego do skrzyżowania z ul. Plantową;
- 2) obowiązuje ochrona i utrzymanie zieleni urządzonej w części terenu elementarnego wyznaczonej granicami zabytku wpisanego do rejestru zabytków.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) torowisko tramwajowe wydzielone, usytuowane w pasie pomiędzy jezdniami ulicy;
- 2) w części terenu elementarnego wyznaczonej granicami zabytku wpisanego do rejestru zabytków – parku, obowiązuje:
  - a) ochrona i utrzymanie układu przestrzennego oraz zieleni urządzonej, w tym:
    - składu gatunkowego i nasadzeń drzew,
    - jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników,
    - powiązań chodników ze ścieżkami parkowymi,
  - b) uzupełnienie wyposażenia: oświetlenia, małej architektury spójnego z wyposażeniem parku;
- 3) ustala się ścieżkę rowerową o nawierzchni nieprzepuszczalnej, o orientacyjnym przebiegu pokazanym na rysunku planu;
- 4) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 28,8 m do 46,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe usytuowane zgodnie z ust. 3 pkt 1, sieć trakcyjna, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) lokalizacja ścieżki rowerowej obowiązuje minimum na odcinku pokazanym na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 4) ustala się realizację elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia WN.

**§ 21. Teren elementarny S.S.3016.KD.Z – 0,64 ha (ul. Jacka Malczewskiego - część)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica zbiorcza z trasą tramwajową;
- 2) zakaz zabudowy, w tym nowej zabudowy tymczasowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:** Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,7m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia jednoprzestrzenna z wbudowanym torowiskiem, o minimum dwóch pasach ruchu, sieć trakcyjna, minimum jednostronny chodnik.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, zmianę lokalizacji lub likwidację inżynieryjnych urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w płn. - wsch. stronie wejścia do parku.

**§ 22. Teren elementarny S.S.3017.KD.L – 1,99 ha (ul. Teofila Starzyńskiego, ul. Parkowa - część)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się utrzymanie i uzupełnienie drzewostanu w formie szpalerów drzew, z zachowaniem pierwotnych nasadzeń gatunkowych:
  - a) na odcinku od skrzyżowania z ul. Kapitańską do skrzyżowania z ul. Szerbocową – po obu stronach ulicy,
  - b) na odcinku od skrzyżowania z ul. Szerbocową do skrzyżowania z ul. Małopolską – po zachodniej stronie ulicy.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejących zróżnicowanych kompozycyjnie odcinków ulic:
  - a) ul. Parkowa na odcinku od ul. Jacka Malczewskiego do ul. Swarżycza: jezdnia, minimum jednostronny chodnik,

- b) ul. Teofila Starzyńskiego na odcinku od ul. Swarożycza do ul. Szczercbowej: jezdnia, obustronne pasy zieleni, obustronne chodniki o mozaikowej nawierzchni z drobnej kostki kamiennej po stronie północnej (z wyłączeniem nawierzchni chodnika wzdłuż zabudowy),
- c) ul. Teofila Starzyńskiego na odcinku od ul. Szczercbowej do ul. Zygmunta Starego: jezdnia, obustronne chodniki o mozaikowej nawierzchni z drobnej kostki kamiennej, wzdłuż terenu S.S.3009.ZP chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni,
- d) ul. Teofila Starzyńskiego na odcinku od ul. Zygmunta Starego do ul. Małopolskiej: jezdnia, obustronne chodniki; obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników z płyt kamiennych z dwustronnymi pasami z drobnowymiarowej kostki kamiennej, kamienna nawierzchnia miejsc postojowych.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,9 do 26,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój zgodnie z ust. 3 pkt 1.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: wodociągowej, ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów ogólnospławnych;
- 4) ustala się realizację elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia WN.

### **§ 23. Teren elementarny S.S.3018.KD.L – 0,50 ha (część ul. Wawelska, ul. Admiralska)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) nie ustala się.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni, brukowej z kostki granitowej wraz z granitowymi krawężnikami;
- 2) obowiązuje jednolita nawierzchnia i rysunek kompozycyjny chodników wzdłuż zabudowy;
- 3) wzdłuż terenu S.S.3012.ZP obowiązują chodniki o mozaikowej nawierzchni z drobnej kostki kamiennej, miejsca parkingowe z brukowej kostki granitowej;
- 4) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,6 do 35,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z minimum jednostronnym chodnikiem.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 3) ustala się realizację elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia WN;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

#### **§ 24. Teren elementarny S.S.3019.KD.L – 0,27 ha (ul. Zygmunta Starego - część)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) nie ustala się.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) obowiązuje kamienna nawierzchnia chodników;
- 3) teren częściowo objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,9 do 21,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

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

#### **§ 25. Teren elementarny S.S.3020.KD.L – 0,52 ha (ul. Małopolska - część)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu w formie szpaleru drzew wzdłuż terenu S.S.3003.UK.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników (płyty kamienne i drobnowymiarowa kostka kamienna) wraz z granitowymi krawężnikami wzdłuż terenów: S.S.3008.UK, S.S.3004.UA i S.S.3002.ZP;
- 2) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa VIII ochrony zabytku archeologicznego), na powierzchni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,0 do 34,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami, po stronie terenu S.S.3003.UK zatoka postojowa.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 26. Teren elementarny S.S.3021.KD.L – 0,20 ha (ul. Tadeusza Mazowieckiego)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu w formie szpaleru drzew wzdłuż terenu S.S.3003.UK.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników (płyty kamienne i drobnowymiarowa kostka kamienna) wraz z granitowymi krawężnikami - nie dotyczy chodnika wzdłuż terenu S.S.3003.UK;
- 2) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa VIII ochrony zabytku archeologicznego), na powierzchni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,0 do 34,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami, po stronie terenu S.S.3003.UK zatoka postojowa.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej.

### **§ 27. Teren elementarny S.S.3022.KD.D – 0,14 ha (pl. św. Piotra i Pawła)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

- 1) nie ustala się.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie uzupełnienie rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników (płyty kamienne i drobnowymiarowa kostka kamienna) wraz z granitowymi krawężnikami;
- 2) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa VIII ochrony zabytku archeologicznego), na powierzchni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,0 do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami, po zachodniej stronie ulicy zatoka postojowa.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

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

### **§ 28. Teren elementarny S.S.3023.KD.D – 0,17 ha (ul. Wawelska - część)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu w formie szpaleru drzew przy zachowaniu kompozycji i składu gatunkowego.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie kamiennej nawierzchni jezdni wraz z granitowymi krawężnikami;
- 2) obowiązuje utrzymanie rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników (płytki chodnikowe i drobnowymiarowa kostka kamienna), po stronie zabudowy;
- 3) obowiązuje utrzymanie chodnika o mozaikowej nawierzchni z drobnej kostki kamiennej, oddzielonego od jezdni pasem zieleni po stronie muru oporowego;
- 4) obowiązuje odtworzenie kompozycji i detalu muru oporowego ulicy;
- 5) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,5 do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

## **§ 29. Teren elementarny S.S.3024.KD.D – 0,16 ha (ul. Storrady – Świętosławy - część)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

- 1) nie ustala się.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie:

- a) kamiennej nawierzchni jezdni wraz z jednostronnym granitowym krawężnikiem po stronie zabudowy,
- b) rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników (z płyt z dwustronnymi pasami z drobnowymiarowej kostki kamiennej przy ścianach budynków i przy krawężniku),
- c) muru oporowego obłożonego brukowymi kostkami granitowymi wzdłuż terenu S.S.3012.ZP;

- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego, oznaczoną na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,7 do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdni z jednostronnym chodnikiem.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

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

## **§ 30. Teren elementarny S.S.3025.KD.D – 0,32 ha (ul. Kapitańska - część)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

- 1) nie ustala się.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie:

- a) kamiennej nawierzchni jezdni wraz z granitowymi krawężnikami,
- b) rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników (z płyt z dwustronnymi pasami z drobnowymiarowej kostki kamiennej wzdłuż ścian budynków i krawężnika);

- 2) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego, oznaczoną na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,7 do 24,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 31. Teren elementarny S.S.3026.KD.D – 0,29 ha (ul. Plantowa)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

- 1) utrzymuje się ścieżki gruntowe i obsadzenia drzewami.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obowiązuje utrzymanie:
  - a) krawężników granitowych,
  - b) gruntowych ścieżek z obustronnymi opaskami z kostki granitowej;
- 2) teren objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,1 do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia ze ścieżkami pieszymi stanowiącymi kontynuację ścieżek w terenach S.S.3009.ZP i S.S.3011.ZP łączącymi się z terenem S.S.3017.KD.L.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) ustala się realizację elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia WN.

## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 32.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

**§ 33.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

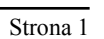
1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego S.39 uchwalony Uchwałą nr XVI/495/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany S.39 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. nr 47 poz. 724);

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Centrum – Wyzwolenia” w Szczecinie Uchwała Nr XXXIV/998/13 z dnia 14 października 2013r. (D. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. nr poz. 3832), na części działki drogowej ulicy Jacka Malczewskiego działka numer 15/5 obr.1031.

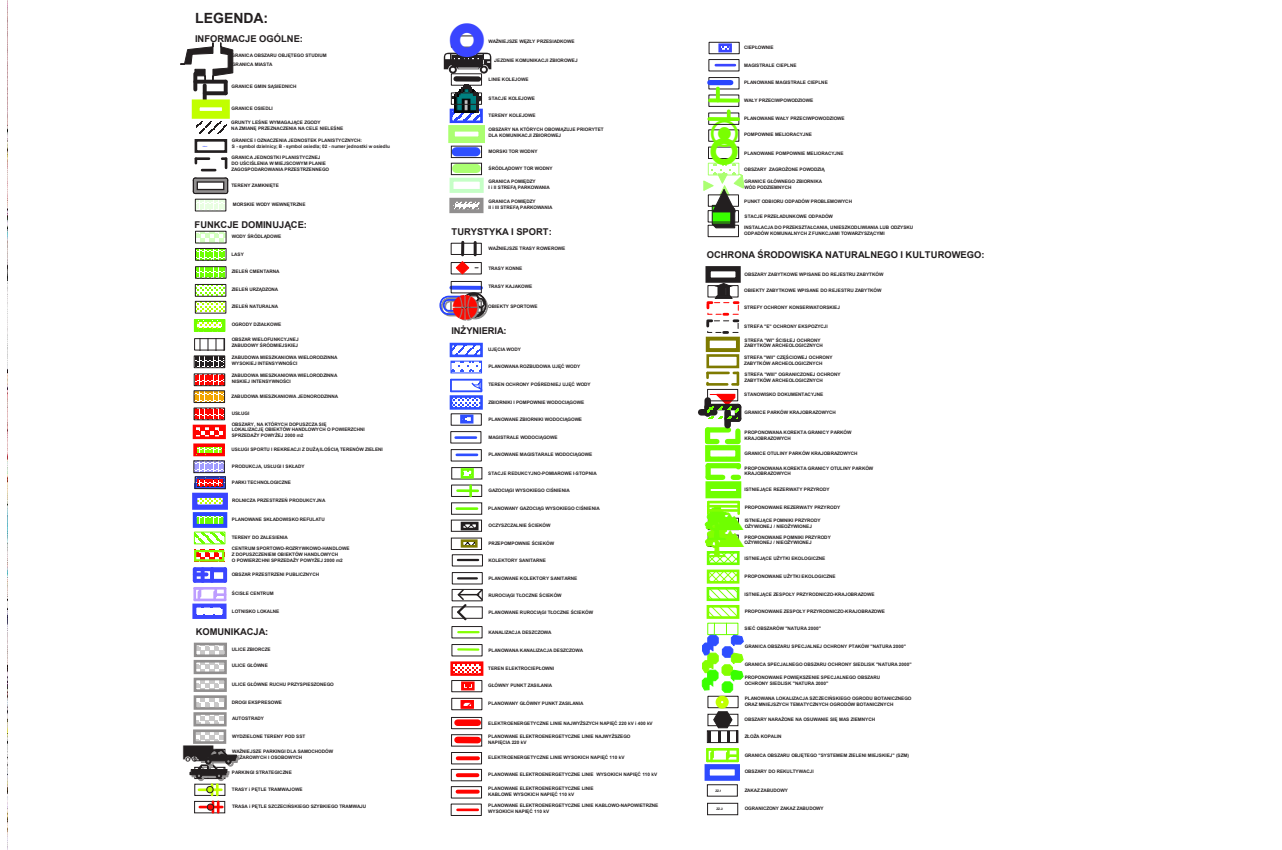
**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

z dnia ..... 2018 r.



z dnia ..... 2018 r.



**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 poz. 994, poz. 1000, poz. 1349) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 2.** Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

| Lp. | Numer terenu elementarnego | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)                |
|-----|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 2                          | 3                                                                       |
| 1   | S.S.3026.KD.D              | Ulica dojazdowa. Budowa jednostronnego chodnika na długości 200 metrów. |

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, zm. z 2017 r. poz. 1999, zm. z 2009 r. Nr 130 poz. 1070, zm. z 2016 r. poz. 2255, zm. z 2018 r. poz. 534), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 685, poz. 650, poz. 1000, poz. 771).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. z 2018 r. poz. 1000, poz. 62, poz. 1366) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 685, poz. 650, poz. 1000, poz. 771).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” 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 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” w Szczecinie, wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia do publicznego wglądu odbyły się w terminach:

1) **od 02.02.2018r. do 23.02.2018r** (pierwsze wyłożenie),

2) **od 04.06.2018r. do 25.06.2018 r.** (drugie wyłożenie);

W okresach przeznaczonych na składanie uwag do projektu planu wniesiono odpowiednio:

1) do **12.03.2018r.** (pierwsze wyłożenie) – dwa pisma z uwagami (osoba prywatna oraz PARK HOTEL Sp. z o.o.),

2) do **10.07.2018r.** (drugie wyłożenie) – jedno pismo z uwagami (PARK HOTEL Sp. z o.o.),

zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych. Zgłoszone uwagi dotyczą ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów S.S.3009.ZP i S.S.3011.ZP.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniach: 26.03.2018r (pierwsze wyłożenie), 17.07.2018r. (drugie wyłożenie);

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

**1. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu planu:**

1) uwaga dotycząca miejsc postojowych dla samochodów (w tym dla osób niepełnosprawnych) w wydzielni wewnętrznej W.04.U (teren usług) oraz wytycznych dla wjazdu w celu obsługi dopuszczonego planem obiektu usługowego.

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: obszar parku im. Stefana Żeromskiego wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej.:A-1109 i objęty w Studium statusem obszaru przestrzeni publicznej, dla której ustawodawca nałożył obowiązek sporządzania planu miejscowego i szczególne wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwarunkowania wyznaczają wysoką jakość przestrzeni i ochrony wartości zabytkowych i krajobrazowych. Uwaga nt. „wytycznych dotyczących wjazdu” jest poza wymaganym zakresem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. ze zm.

Ustalenia planu zakazują lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych; wskazują obsługę komunikacyjną z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3016.KD.Z, odcinka ul. Jacka Malczewskiego położonego poza obszarem planu, S.S.3013.KD.D oraz obsługę wydzielania 04.U z terenu S.S.3017.KD.L.

2) uwaga dotycząca zasadności ustalenia maksymalnej liczby miejsc postojowych w wydzielaniu wewnętrznym 02.U (Hotel Park) oraz wniosek o określenie ich ilości na 30 miejsc parkingowych bez ograniczenia ich lokalizacji, w szczególności bez wyłączenia strefy frontowej budynku dla tych miejsc.

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: Obszar parku im. Stefana Żeromskiego i obiekt hotelu wpisane są do rejestru zabytków i objęte w Studium statusem obszaru przestrzeni publicznej, dla której ustawodawca nałożył obowiązek sporządzania planu miejscowego i szczególne wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu realizują wniosek i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zakład Usług Komunalnych oraz opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ma prawo do ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 w planie miejscowym należy:

- pkt 6 ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- pkt 9 określić obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

Liczba miejsc postojowych ustalona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uzyskanymi przez właściciela obiektu pozwoleniami na budowę oraz wskaźnikami wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.)

Ustalenia planu zakazują lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie elementarnym z zastrzeżeniem pkt 4 (na terenie wydzielania wewnętrznego 02.U ustala się maksymalnie 19 miejsc postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lokalizowanych poza strefą frontową budynku) oraz wskazują obsługę komunikacyjną z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L, S.S.3013.KD.D oraz dojazd do terenów wydzielen wewnątrznych:

- a) 01.US i 02.U przy wykorzystaniu istniejącego dojazdu z ulicy Teofila Starzyńskiego,
- b) 03.ZP z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3013.KD.D;

3) uwaga dotycząca zasadności ograniczenia co do lokalizacji dopuszczalnej ilości miejsc postojowych lokalizowanych poza strefą frontową budynku w wydzielaniu wewnętrznym 02.U (Hotel Park).

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: Obszar parku im. Stefana Żeromskiego i obiekt hotelu wpisane są do rejestru zabytków i objęte w Studium statusem obszaru przestrzeni publicznej, dla której ustawodawca nałożył obowiązek sporządzania planu miejscowego i szczególne wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu realizują wniosek i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zakład Usług Komunalnych oraz opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ma prawo do ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 w planie miejscowym należy:

- pkt 6 ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- pkt 9 określić obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

Liczba miejsc postojowych ustalona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uzyskanymi przez właściciela obiektu pozwoleniami na budowę oraz wskaźnikami wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.)

Ustalenia planu zakazują lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie elementarnym z zastrzeżeniem pkt 4 (na terenie wydzielania wewnętrznego 02.U ustala się maksymalnie 19 miejsc postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lokalizowanych poza strefą frontową budynku) oraz wskazują obsługę komunikacyjną z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L, S.S.3013.KD.D oraz dojazd do terenów wydzielen wewnątrznych:

- c) 01.US i 02.U przy wykorzystaniu istniejącego dojazdu z ulicy Teofila Starzyńskiego,

d) 03.ZP z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3013.KD.D;

4) uwaga dotycząca zasadności określenia przez Radę Gminy maksymalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie w wydzieleniu wewnętrznym 02.U (Hotel Park).

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: Obszar parku im. Stefana Żeromskiego i obiekt hotelu wpisane są do rejestru zabytków i objęte w Studium statusem obszaru przestrzeni publicznej, dla której ustawodawca nałożył obowiązek sporządzania planu miejscowego i szczególne wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu realizują wniosek i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zakład Usług Komunalnych oraz opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ma prawo do ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 w planie miejscowym należy:

- pkt 6 ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- pkt 9 określić obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Liczba miejsc postojowych ustalona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uzyskanymi przez właściciela obiektu pozwoleniami na budowę oraz wskaźnikami wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.)

Ustalenia planu zakazują lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie elementarnym z zastrzeżeniem pkt 4 (na terenie wydzielenia wewnętrznego 02.U ustala się maksymalnie 19 miejsc postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lokalizowanych poza strefą frontową budynku) oraz wskazują obsługę komunikacyjną z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3019.KD.L, S.S.3013.KD.D oraz dojazd do terenów wydzielen wewnętrzných:

- e) 01.US i 02.U przy wykorzystaniu istniejącego dojazdu z ulicy Teofila Starzyńskiego,
- f) 03.ZP z terenów: S.S.3017.KD.L, S.S.3013.KD.D;

## **2. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do drugiego wyłożenia projektu planu:**

1) uwaga dotycząca zasadności określenia przez Radę Gminy maksymalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie oraz wniosek o określenie liczby miejsc parkingowych w wydzieleniu wewnętrznym 02.U (Hotel Park) na poziomie co najmniej 30 mp.

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: Cały obszar parku im. Stefana Żeromskiego wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej.:A-1109 i objęty w Studium uikzp statusem obszaru przestrzeni publicznej, dla której ustawodawca nałożył obowiązek sporządzania planu miejscowego i szczególne wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwarunkowania wyznaczają wysoką jakość przestrzeni i ochronę stwierdzonych wartości. Treść art 15. ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy elementów obligatoryjnych w planie tzn., że w planie obowiązkowo ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych. Ponadto w tym samym art. 15 ust. 2 ustawodawca nakłada obowiązek pkt. 4 określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i pkt 5 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, którą jest park.

Zapisy planu na terenie wydzielenia wewnętrznego 02.U ustalają maksymalnie 19 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca postojowe lokalizuje się poza strefą frontową budynku za wyjątkiem miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2) uwaga dotycząca zasadności i uprawnień Rady Gminy do ograniczenia lokalizacji miejsc postojowych, w szczególności przez wyłączenia strefy frontowej budynku dla tych miejsc w wydzieleniu wewnętrznym 02.U (Hotel Park).

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: Obszar parku im. Stefana Żeromskiego i obiekt hotelu wpisane są do rejestru zabytków i objęte w Studium statusem obszaru przestrzeni publicznej, dla której ustawodawca nałożył obowiązek sporządzania planu miejscowego i szczególne wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu realizują wniosek i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zakład Usług Komunalnych oraz opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ma prawo do ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 w planie miejscowym należy:

- pkt 6 ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- pkt 9 określić obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy. Liczba miejsc postojowych ustalona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uzyskanymi przez właściciela obiektu pozwoleniami na budowę oraz wskaźnikami wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.)

Zapisy planu na terenie wydzielienia wewnętrznego 02.U ustalają maksymalnie 19 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca postojowe lokalizuje się poza strefą frontową budynku za wyjątkiem miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3) wniosek o dokonanie zmian w projekcie planu miejscowego poprzez określenie dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych w ilości co najmniej 30 oraz wykreślenie zakazu ograniczającego lokalizowanie miejsc postojowych we frontowej strefie budynku ze względu na stacje ładowania pojazdów w wydzieleniu wewnętrznym 02.U (Hotel Park).

**Uwaga nie uwzględniona.**

Uzasadnienie: Punkt ładowania wymaga miejsca postojowego dla pojazdu. Uwzględniając dyspozycje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do uporządkowania sposobu parkowania przy obiekcie w parku i użytkowania frontu zabytku, punkty poboru na użytek własny obiektu hotelowego mogą być zlokalizowane zgodnie z planem na terenach wskazanych na miejsca parkingowe obiektu.

Zapisy planu na terenie wydzielienia wewnętrznego 02.U ustalają maksymalnie 19 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; miejsca postojowe lokalizuje się poza strefą frontową budynku za wyjątkiem miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Stare Miasto – Park Żeromskiego" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXIX/1145/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” w Szczecinie.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 32 ha. Położony jest w dzielnicy Śródmieście i obejmuje północną część Osiedla Stare Miasto. Ograniczony jest: od północy – ulicą Jacka Malczewskiego, od wschodu – ulicami: Parkową, Kapitańską, Storrady-Świętosławy, Wawelską oraz Teofila Starzyńskiego, od południa – Trasą Zamkową im. Piotra Zaremby i Placem Hołdu Pruskiego, od zachodu – ulicą Jana Matejki.

Teren częściowo objęty jest, zgodnie z ustaleniami Studium, obszarem przestrzeni publicznej oznaczonym na rysunku planu. Wartości chronione w granicach obszaru objętego planem tworzą: układ przestrzenno-funkcjonalny, zabytki wpisane do rejestru zabytków. Obszar planu częściowo objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. Ochronę i ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalonych w Studium realizuje się poprzez ustalenia niniejszego planu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin wskazuje w obszarze objętym granicami planu działania zorganizowane w postaci rewaloryzacji obszaru, podnoszenia jakości całego obszaru jako przestrzeni publicznej o wybitnych wartościach ponadlokalnych. Funkcją dominującą stanowi zieleń urządzonej, wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, m.in. usługowa, usługi publiczne, nauki, kultury, administracji o najwyższej randze a funkcje uzupełniające stanowią: usługi, rekreacja, obiekty związane z obsługą parku, obiekty sakralne, układ komunikacyjny, sieci i inżynierskie urządzenia sieciowe. Zieleń parku i pozostała zieleń urządzonej jest integralną częścią zieleni miejskiej i stanowi zbilansowaną powierzchnię biologicznie czynną dla zwartej zabudowy śródmiejskiej tej części miasta.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- 1) warunki ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony konserwatorskiej, rewaloryzacji zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszaru przestrzeni publicznej ustalonej w Studium, realizuje się poprzez:
  - a) utrzymanie układu: alei, ulic, skwerów, placów i terenów zieleni urządzonej oraz sposób ich użytkowania, zagospodarowania i zabudowy utrwalający wartości chronione,
  - b) utrzymanie różnorodnej kompozycji zieleni urządzonej i jej składu gatunkowego,
  - c) utrzymanie przekroju ulic wraz z nawierzchniami i obsadzeniami, opartego na rozwiązaniach historycznych,
  - d) ustalenia zakazu zabudowy, rozbudowy,
  - e) utrzymanie i ekspozycję zabytków z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
  - f) utrzymanie i ekspozycję pozostałych obiektów istotnych dla krajobrazu kulturowego miasta z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
  - g) estetyzację lub przekształcenia obiektów dysharmonijnych, substandardowych,
  - h) zasady lokalizacji lub likwidacji istniejących reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
  - i) zasady lokalizacji urządzeń technicznych i instalacji;
- 2) zasady kształtowania ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną i urządzenia sieciowe.

### 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 planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne w ramach wyznaczonych przez zastane wartości historyczne i wytyczne konserwatorskie.

Obszar planu częściowo jest objęty obszarem przestrzeni publicznej, oznaczonym na rysunku planu, jest to układ urbanistyczny o wysokich wartościach artystycznych i historycznych, zakomponowany na początku XX w. Wielkomiejski układ tworzą: aleje, ulice z reprezentacyjną zabudową śródmiejską kwartałową i park miejski, występują liczne obiekty użyteczności publicznej. Istniejąca zieleń urządzona: park im. Stefana Żeromskiego, obsadzenia szpalerowe ulic, przedogródki zabudowy kwartałowej, skwer im. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego oraz Plac Hołdu Pruskiego stanowią integralną część wielkomiejskiej kompozycji przestrzennej.

W terenie S.S.3007.ZP w dawnym miejscu ogrodu koncertowego obecnie znajduje się teren zieleni urządzonej wraz z ukryciem wolno stojącym. Ustalenia planu dopuszczają budowę widowni i letniej sceny, jako plenerowe zaplecze filharmonii i przedłużenie przestrzeni parku Żeromskiego. Projekt planu ponadto wskazuje wydzielenia wewnętrzne na terenie Parku Żeromskiego z przeznaczeniem na m.in.: plac zabaw z dopuszczeniem siłowni plenerowej, usługi - Hotel Park, wgłębnik z fontanną do odtworzenia, nową zabudowę na obrysie ścian fundamentowych dawnej kaplicy cmentarnej, wygradzony wybieg dla psów, obiekt usług kultury – domek ogrodnika (grabarza). Odrębnym zagadnieniem przestrzennym jest istniejąca zabudowa hotelowa, której forma i sposób użytkowania podlegają szczególnej dyscyplinie z uwagi na lokalizację we wnętrzu parku Żeromskiego. W projekcie planu ustalono ograniczenia inwestycyjne wynikające z ochrony konserwatorskiej przestrzeni parku, będącej również przestrzenią publiczną podlegającą szczególnym restrykcjom planistycznym.

Wymienione działania mają służyć podnoszeniu jakości życia mieszkańców osiedla i miasta, inicjować i regulować rewaloryzację zespołu zieleni urządzonej parku nawiązując do rozwiązań historycznych i odpowiadają na potrzeby zgłaszane przez instytucje i mieszkańców.

Wprowadzone planem ustalenia dla nowej zabudowy poza obszarem zieleni urządzonej określają przeznaczenie terenu na funkcję śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej uzupełniającej.

Wprowadzone planem ustalenia dla nowej śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej uzupełniającej określają m.in.

- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej,
- obszar możliwy do zabudowy poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- limit wskaźników intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,

i inne parametry niezbędne do uzyskania spójności ze stwierdzonymi wartościami kompozycyjno-przestrzennymi zespołu.

Projekt planu zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>, stacji paliw, usług uciążliwych, miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych. Ustalenia planu dopuszczają wprowadzenie śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej uzupełniającej w zakresie usług (m.in. kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki). Dla nowej zabudowy usługowej w terenie S.S.3005.U obowiązuje realizacja garażu podziemnego dla samochodów osobowych.

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

Obszar planu jest częściowo objęty obszarem przestrzeni publicznej i obejmuje układ przestrzenno-funkcjonalny zakomponowany na początku XX w. o wybitnych wartościach artystycznych i historycznych. Obszar planu częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i dawnego Fortu Leopolda zabudowanego historycznym zespołem zabudowy z tarasami widokowymi na Wałach Chrobrego, oznaczony na rysunku planu. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy E ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta i Wałów Chrobrego realizowane są poprzez ustalenia planu.

Wielkomiejski i reprezentacyjny układ tworzą ulice i place ze zwartą zabudową śródmiejską oraz park

miejski im. Stefana Żeromskiego. Ponadto występują tu liczne obiekty użyteczności publicznej, w tym: Filharmonia im. Mieczysława Karłowicza przy ul. Małopolskiej 48 i Muzeum Narodowe - Centrum Dialogu Przełomy wraz z placem miejskim – plac Solidarności. Przeważającą część obszaru planu stanowi Park Żeromskiego (25 ha) będący enklawą zieleni z licznymi ścieżkami i alejami. Park zlokalizowany jest pomiędzy ulicami J. Matejki, J. Malczewskiego, Parkową, Kapitańską, Storrady, Admiralską, Wawelską, płk. Starzyńskiego, Szczerbcową, Jarowita, Zygmunta Starego. Stanowi historyczne założenie ogrodu francuskiego. Na południe od założenia parkowego znajduje się materialny ślad fortyfikacji pruskich, Brama Królewska, wybudowana w latach 1725 – 1728.

Dobry stan zachowania opisanych wartości i ich nasycenie tworzą harmonijny krajobraz kulturowy, gdzie tradycja miejsca, sposób użytkowania i stwierdzone wartości pozostają w równowadze. Większej dyscypliny planistycznej wymagają jedynie zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy dla obiektu hotelowego „Hotel Park” (adaptacji do potrzeb hotelowych dawnej kawiarni parkowej). Ekspansywne użytkowanie obiektu „Hotel Park”, stopniowe zawłaszczanie przestrzeni parku w celu własnej obsługi komunikacyjnej dezintegrują przestrzeń parku. Plan, wprowadzając ograniczenia dla liczby hotelowych miejsc parkingowych i dla zagospodarowania jego otoczenia oraz utrzymując istniejący stan zabudowy, zapewnia dostępność i integralność krajobrazową i funkcjonalną parku.

Lokalizacja parku w sąsiedztwie frontu wodnego Wałów Chrobrego tworzy wyjątkową interakcję przestrzenno-funkcjonalną i rekreacyjno-wypoczynkowe zielone zaplecze śródmiejskiej zabudowy.

Istotny komponent krajobrazu miejskiego stanowią obsadzenia ulic, szpalery drzew sytuowane symetrycznie lub asymetrycznie, co stanowi charakterystyczny składnik kompozycji urbanistycznej tej części miasta.

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

Z uwagi na specyfikę i wartość kulturową obszaru objętego planem, ustalenia planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska rozumianego jako ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego istotnych dla historii miasta a także jako poprawę jakości użytkowania przestrzeni wspólnych istotnych dla mieszkańców. Zasadniczym zagadnieniem środowiskowym, które rozstrzyga plan jest krajobraz. Status zabytku wpisanego do rejestru zabytków determinuje dyspozycje planistyczne i rozstrzyga potrzeby interesu publicznego rozumianego jako ochrona dziedzictwa kulturowego, utrzymanie lub odbudowa historycznych relacji przestrzenno-funkcjonalnych.

Spośród form ochrony przyrody wymienionych w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., w granicy planu występują:

- pomnik ochrony przyrody – klon kolchidzki „Sultan”, umiejscowiony w północnej części parku, ustanowiony uchwałą Nr XXXIII/975/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2013 r.;
- dziko występujące zwierzęta, określone w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt:
  - srokoś ( *Lanius collurio* ), gatunek objęty ochroną ścisłą;
  - gawron ( *Corvus frugilegus* ), osobniki występujące w obszarze administracyjnym miast objęte są ochroną częściową;

W parku występują cisy pospolite – długowieczne krzewy iglaste, które osiągnęły tu znaczne rozmiary. Cisy pospolite na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r., w sprawie ochrony gatunkowej roślin objęte są ochroną częściową, jednakże z uwagi na to, że były one wprowadzone i zakomponowane przez człowieka – projekt planu nie wprowadza ustaleń je chroniących.

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Park Żeromskiego” w Szczecinie wskazuje, iż nie należy spodziewać się istotnego oddziaływania realizacji planu na faunę i florę analizowanego terenu. Plan utrzyma zastane wartości i nie

wprowadza uciążliwych usług ani nowych inwestycji w obszary chronione. Nie zmienia znacząco zagospodarowania terenu, zachowując przy tym park Żeromskiego i pozostałą zielen (skwer, szpalery, zielen niska). Projektowane nowe zagospodarowanie ma charakter uzupełniający, podnoszący jakość przestrzeni.

Projekt planu kompleksowo odnosi się do istniejącej w granicach planu zieleni urządzonej i traktuje ją jako zbilansowaną powierzchnię biologicznie czynną dla zwartej zabudowy śródmiejskiej osiedla ustalając „utrzymanie i uczynienie historycznej kompozycji i składu gatunkowego zespołów zieleni: parku, skweru, obsadzeń ulic, przedogródków zabudowy i placu”.

Plan uwzględnia wszelkie ograniczenia wynikające z występujących tutaj form ochrony przyrody. W granicach opracowania za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej obrony cywilnej, zbiorników rezerwy wody gaśniczej, nie występują wody powierzchniowe oraz grunty rolne i leśne.

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

Teren jest częściowo objęty, zgodnie z ustaleniami Studium, obszarem przestrzeni publicznej oznaczonym na rysunku planu. Wartości chronione tworzą: układ przestrzenno-funkcjonalny, zabytki wpisane do rejestru zabytków. Na obszarze planu ustala się strefę W III ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oraz strefę „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. Ochronę i ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych realizuje się poprzez ustalenia planu.

W granicach planu występują zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- a) Park im. Stefana Żeromskiego, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A-1030, dec. 5340/25/83 z dnia 15.11.1983 r.,
- b) budynek dawnej kawiarni parkowej przy ul. Plantowej 1 (obiekt usługowo-hotelowy Park Hotel), wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-892, dec. PSOZ/Sz-n/5340/106/94 z dnia 19.07.1994 r.,
- c) dawny dom ogrodnika przy ul. Storrady-Świętosławy 2, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-324, dec. DZ-4200/51/0/2007 z dnia 05.09.2007 r.,
- d) dawny gmach Prezydium Policji, ob. zespół budynków Komendy Wojewódzkiej Policji przy ul. Małopolskiej 47 wraz działką i przedogródkiem od ul. Teofila. Starzyńskiego wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-122, dec. DZ-4200/18/O/02/2003 z dnia 17.04.2003 r.,
- e) Brama Hołdu Pruskiego (Królewska) na placu Hołdu Pruskiego, wpisana do rejestru zabytków pod Nr rej. A-791, dec. Kl.V-0/4/54 z dnia 11.06.1954 r.,
- f) kościół pw. Św. Piotra i Pawła na placu św. Piotra i Pawła, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-803, dec. Kl.V-0/34/55 z dnia 30.07.1955 r.,
- g) odcinek: ul. Wawelskiej oraz ul. Admiralskiej znajdujące się w granicach zespołu tarasów widokowych na Wałach Chrobrego, wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-1326, dec. DZ-4200/22/0/96 z dnia 18.12.1996 r.

W gminnej ewidencji zabytków wskazano willę przy ul. Zygmunta Starego 1a oraz teren dawnego cmentarza przy kościele św. Piotra i Pawła.

Ponadto poprzez ustalenia planu realizuje się ochronę i ekspozycję obiektów istotnych dla dziedzictwa kulturowego miasta:

- a) budynek Filharmonii im. Mieczysława Karłowicza przy ul. Małopolskiej 48 w Szczecinie,
- b) budynek Muzeum Narodowego w Szczecinie - Centrum Dialogu Przełomy wraz z placem miejskim – plac Solidarności.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

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

Niewątpliwie oprócz walorów ekonomicznych przestrzeni należy stwierdzić jej bardzo wysoką

wartość krajobrazową, estetyczną i społeczną, mające wpływ na wysoką wartość nieruchomości w tym obszarze miasta.

Ustalenia planu utrwalają wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając nowe możliwości rozwoju usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina. Jednym z głównych celów planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla uzupełniającej zabudowy usługowej lokalizowanej w sąsiedztwie gmachu Filharmonii.

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 pełną sieć komunikacji publicznej tramwajowej i autobusowej.

2/ maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w bezpośredniej bliskości przystanków transportu publicznego (do 5 min.).

3/ ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu i w jego otoczeniu zapewniono dogodne dla mieszkańców ciągi piesze i wydzielone ścieżki rowerowe powiązane z terenami zieleni parkowej i obiektami użyteczności publicznej.

4/ planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa zabudowa przewidziana jest jako uzupełnienie istniejącej śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej centrum miasta.

## **2.7. Prawo własności.**

Struktura własności gruntów w obszarze planu jest zróżnicowana. Większość gruntów stanowi własność Gminy Miasto Szczecin. Pozostałe należą do Skarbu Państwa, kościoła lub związków wyznaniowych, część nieruchomości znajduje się w użytkowaniu wieczystym.

Ponadto plan uwzględnia ograniczenia do korzystania z ww. nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi i stwierdzonymi wartościami stanowiącymi dobro publiczne.

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

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych ani potrzeby ich wyznaczania. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

W obszarze planu znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej:

- a) 3 ukrycia wolno stojące, które mogą zgodnie z wnioskiem Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności być docelowo zlikwidowane,
- b) schron, przeznaczony do adaptacji lub likwidacji,
- c) studnia publiczna w obszarze parku Żeromskiego, przeznaczona do utrzymania,
- d) 2 zbiorniki rezerwy wody gaśniczej, przeznaczone do utrzymania.

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

Projekt planu został opracowany w myśl potrzeb społecznych, uwzględnia między innymi:

- a) rewaloryzację parku im. Stefana Żeromskiego, podnoszenie jakości całego obszaru jako przestrzeni publicznej o wybitnych wartościach ponadlokalnych,
- b) utrzymanie granic i odbudowa układu kompozycji zespołu zieleni,
- c) ograniczenia zabudowy i obsługi komunikacyjnej zabudowy usługowej w parku wynikające z ochrony konserwatorskiej terenu parku wpisanego do rejestru zabytków oraz z prawidłowego utrzymania, kształtowania i użytkowania przestrzeni publicznej parku,
- d) ograniczenia i dopuszczalne przekształcenia zabytków oraz ich ekspozycję,
- e) utrzymanie i wzmacnianie wielkomiejskiego, reprezentacyjnego charakteru przestrzeni,
- f) likwidację lub przekształcenie struktur tymczasowych lub substandardowych obniżających walory krajobrazowe,
- g) ochronę i ekspozycję obiektów istotnych dla dziedzictwa kulturowego miasta: Filharmonii im. Mieczysława Karłowicza przy ul. Małopolskiej 48 oraz Muzeum Narodowego -

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

Wprowadzone planem ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego ustalają obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym Miasta. W planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dla rowerów.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę poprzez istniejące lub nowe sieci wodociągowe zasilane z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Jana Matejki, Jacka Malczewskiego, Teofila Starzyńskiego, Parkowej, Kapitańskiej, Wawelskiej, Admiralskiej, Małopolskiej, Zygmunta Starego, Tadeusza Mazowieckiego.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się poprzez istniejącą lub nową kanalizację sanitarną i ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Jana Matejki, Jacka Malczewskiego, Teofila Starzyńskiego, Parkowej, Kapitańskiej, Wawelskiej, Admiralskiej, Małopolskiej, Zygmunta Starego, Tadeusza Mazowieckiego.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się poprzez istniejącą lub nową kanalizację ogólnospławną i deszczową do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Jana Matejki, Jacka Malczewskiego, Teofila Starzyńskiego, Parkowej, Kapitańskiej, Wawelskiej, Admiralskiej, Małopolskiej, Zygmunta Starego, Tadeusza Mazowieckiego.

Zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci gazowe zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu.

Dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz, odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru. Zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się poprzez istniejące lub nowe elektroenergetyczne sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn.

Projekt planu dopuszcza obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejącą lub nową infrastrukturę telekomunikacyjną zlokalizowaną na obszarze lub poza obszarem planu.

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 formalno – prawna sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w tworzeniu planu poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwość składania wniosków do projektu planu (w terminie od 24.04.2014r. do 15.05.2014r.),
- b) dyskusję nad koncepcją do planu z radnymi Rady Miasta Szczecin,
- c) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i możliwość zapoznania się z projektem planu,
- d) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- e) możliwość składania uwag do projektu planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i terminie składania wniosków.

Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta przy ul. Szymanowskiego 2 w Szczecinie.

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

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta oraz Rada Osiedla Stare Miasto. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej.

Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym ekofizjografia, „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp „Stare Miasto – Park Żeromskiego”, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp „Stare Miasto – Park Żeromskiego” są dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

Projekt planu został przekazany do Zakładu Usług Komunalnych w Szczecinie jako wytyczne uwzględniające m.in. zalecenia wniosku do planu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, mające na celu sformułowanie istotnych warunków zamówienia projektu rewitalizacji parku Żeromskiego.

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

Istniejące w obszarze planu sieci wodociągowe zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania. Plan uwzględnił szczególne potrzeby wynikające ze statusu obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w Studium oraz wnioski do planu organów biorących udział w procedurze planistycznej, w tym w szczególności wnioski Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Obszar objęty działaniami rewitalizacyjnymi, ukierunkowanymi na rozwój funkcji metropolitalnych: administracji, usług ponadlokalnych, nauki, kultury i rekreacji. Lokalizacja nowej zabudowy na terenie charakteryzującym się dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy.

### **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16/16 z dnia 6 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin). Uwzględnił szczególne potrzeby wynikające ze statusu obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w Studium.

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

W granicach przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się zastosowania procedury scalania i podziału nieruchomości.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Po stronie kosztowej nie przewiduje się powstania wydatków z budżetu, które byłyby bezpośrednim skutkiem uchwalenia analizowanego projektu planu. Kosztem nie będącym skutkiem uchwalenia planu może być wyburzenie schronu, szacowane w wysokości nawet 4 mln zł.

Po stronie dochodowej nie przewiduje się wpływów do budżetu, które byłyby bezpośrednim skutkiem uchwalenia analizowanego projektu planu. Jedyne grunty miejskie do zagospodarowania w obszarze planu jest obciążony schronem, to uwarunkowanie w zestawieniu z innymi ograniczeniami, jak wielkość działki oraz warunki konserwatorskie i krajobrazowe nie daje podstaw do szacowania dochodów budżetu z tytułu zbycia tej nieruchomości.

## **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. Uwzględnił szczególne potrzeby wynikające ze statusu obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w Studium oraz wnioski do planu organów biorących udział w procedurze planistycznej, w tym w szczególności wnioski Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Część tekstowa projektu planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna (rysunek planu w skali 1:1000) oraz wymagane rozstrzygnięcia:

- a) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- b) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią załączniki do uchwały.