UCHWAŁA NR XXVI/767/21
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 23 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki" w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1317/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki" w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki" w Szczecinie, na obszarze osiedli Stare Miasto i Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,34 ha, ograniczony:

1) od północy ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego;

2) od wschodu ul. Nabrzeże Wieleckie i fragmentem ul. Świętego Ducha;

3) od południa ul. Nową;

4) od zachodu ul. Rybacką i ul. Staromiejską.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, w skali 1 : 1 000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

l.p.	teren elementarny	powierzchnia	l.p.	teren elementarny	powierzchnia
1.	**S.S.1150.U**	0,16 ha	17.	**S.S.1166.MW,U**	0,39 ha
2.	**S.S.1151.MC**	0,69 ha	18.	**S.S.1167.MC**	0,16 ha
3.	**S.S.1152.MC**	0,13 ha	19.	**S.S.1168.KP**	0,01 ha
4.	**S.S.1153.UK**	0,11 ha	20.	**S.S.1169.KDW**	0,04 ha
5.	**S.S.1154.MC**	0,16 ha	21.	**S.S.1170.KD.D**	0,12 ha
6.	**S.S.1155.MC**	0,05 ha	22.	**S.S.1171.KD.D**	0,33 ha
7.	**S.S.1156.ZP**	0,27 ha	23.	**S.S.1172.KD.D**	0,28 ha
8.	**S.S.1157.MW,U**	0,54 ha	24.	**S.S.1173.KDW**	0,06 ha
9.	**S.S.1158.MC**	0,07 ha	25.	**S.S.1174. KD.D**	0,46 ha
10	**S.S.1159.U**	0,31 ha	26.	**S.S.1175. KD.L**	0,28 ha
11.	**S.S.1160.UK**	0,39ha	27.	**S.S.1176. KPP**	0,1 ha
12.	**S.S.1161.MC**	0,28 ha	28.	**S.N.1901.KPP**	0,66 ha
13.	**S.S.1162.MC**	0,95 ha	29.	**S.N.1902.KPP**	0,25 ha
14.	**S.S.1163.MC**	0,12 ha	30.	**S.N.1903.KD.D**	0,15 ha
15.	**S.S.1164.MC**	0,22 ha	31.	**S.N.1904.KD.L**	0,5 ha
16.	**S.S.1165.ZP**	0,1 ha			

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo–usługowa, usługowa, w tym usługi kultury, administracji, sakralne oraz tereny zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna i komunikacyjna zlokalizowane na części osiedla Stare Miasto oraz na części osiedla Nowe Miasto.

§ 3. 1. Rysunek planu, w skali 1 : 1 000, 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 dnia 26 marca 2012r.), stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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

1) S.S. - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Stare Miasto;

2) S.N. - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Nowe Miasto;

3) 1150 ÷ 1904 – numer terenu elementarnego;

4) symbol przeznaczenia terenu:

a) MC - teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,

b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,

c) U - teren usług,

d) UK - teren usług kultury, teren usług sakralnych,

e) ZP - teren zieleni urządzonej,

f) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,

g) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,

h) KDW - teren drogi wewnętrznej,

i) KP - publicznie dostępny ciąg pieszy,

j) KPP - publicznie dostępny plac miejski.

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 formułowane są w następujących grupach:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynieryjne.

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

6. Przebieg linii rozgraniczającej tereny elementarne i linie zabudowy określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu, z uwzględnieniem korekty wynikającej z reliktów zabudowy historycznej ujawnionych w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;

2) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

3) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

4) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;

5) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;

6) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew i krzewów o określonym składzie gatunkowym, powierzchni trawiastych wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);

7) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:

   a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,

   b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

10) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu;

11) **ogródek gastronomiczny** - miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;

12) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;

13) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku a także powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,

b) 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, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,

c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

14) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

15) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

16) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;

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 zabytkowe,

b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

18) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów,

c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,

d) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących:

   a) zespołu zieleni placu Tobruckiego i placu Ratuszowego,

   b) zieleni wysokiej i niskiej w rejonie skrzyżowania ul. Świętego Ducha i ul. Dworcowej,

   c) nasadzeń na skarpie dawnych murów miejskich,

   d) zieleni komponowanej przy ul. Staromiejskiej;

2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem:

   a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego Starego Miasta i Nowego Miasta,

   b) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,

   c) przebudowy dróg publicznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

   d) wycinki niepożądanych gatunków roślin;

3) zakazuje się wprowadzania niepożądanych roślin, za wyjątkiem utrzymania lub odtworzenia składu gatunkowego historycznych zespołów zieleni;

4) obowiązuje utrzymanie, uzupełnienie i uczytelnienie kompozycji oraz składu gatunkowego historycznych zespołów zieleni komponowanej;

5) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;

6) dopuszcza się realizację powierzchni terenu biologicznie czynnej w formie stropodachów zielonych i/lub poprzez wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;

7) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem, cały obszar planu należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

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

1) na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej ustala się, jako dominującą, kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej;

2) obowiązuje likwidacja zabudowy gospodarczo-garażowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

   a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi,

b) ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi lub wiatami;

4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i zabudowy z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, bez prawa powiększania kubatury, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych oraz inżynieryjnych urządzeń sieciowych na elewacjach budynków i dachach budynków od strony ulic i placów, za wyjątkiem:

a) rur spustowych, instalacji odgromowych, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku,

b) lokalizowania w istniejącej zabudowie, w sposób niekolidujący z aktualnym zagospodarowaniem, urządzeń technicznych zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) mocowania trakcji tramwajowej;

8) nowe pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów oraz nowe instalacje i urządzenia techniczne realizuje się jako wbudowane w kubaturę nowej zabudowy;

9) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, w ekspozycji budynków o wartościach zabytkowych:

a) na elewacjach od strony ulic i placów,

b) na dachach stromych elewacji od strony ulic i placów, chyba że całą połać dachu będzie stanowić dachówka solarna,

c) w części działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;

10) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:

a) na istniejącej zabudowie, niebędącej obiektem o wartościach zabytkowych, jako kompozycja całości elewacji lub całości kondygnacji elewacji budynku,

b) na nowej zabudowie jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,

c) na istniejących i nowych dachach stromych w formie całej połaci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,

d) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji;

11) w pasach drogowych dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, stojaki dla rowerów, stacje ładowania pojazdów itp., sytuowane w sposób niepowodujący ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej;

12) wymagania wynikające z ochrony konserwatorskiej oraz z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych realizuje się poprzez ustalenia planu, w szczególności:

a) utrzymanie układu: ulic, placów, skwerów i terenów zieleni urządzonej oraz sposób ich zagospodarowania kontynuujący wartości chronione,

b) utrzymanie różnorodnej kompozycji zieleni urządzonej i jej składu gatunkowego,

c) utrzymanie przekroju ulic wraz z nawierzchniami i obsadzeniami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

d) utrzymanie i ekspozycję obiektów o wartościach zabytkowych, z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,

e) utrzymanie i ekspozycję pozostałych obiektów istotnych dla krajobrazu kulturowego miasta, z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,

f) kształtowanie nowej zabudowy uzupełniającej historyczne pierzeje ulic,

g) przekształcenia obiektów o niskim standardzie technicznym lub estetycznym,

h) zasady lokalizacji urządzeń technicznych i instalacji;

13) na obszarze planu:

a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej Starego i Nowego Miasta,

b) znajdują się wpisane do rejestru zabytków: obszar Starego Miasta, zespół placów Tobrucki i Ratuszowy,

c) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego i Nowego Miasta;

14) w granicach stref: ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej Starego i Nowego Miasta, strefy E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego i Nowego Miasta, znajdują się obszary i obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków:

a) teren Starego Miasta, nr rejestru: 1, obejmuje wszystkie tereny elementarne ustalone w planie z wyjątkiem terenów wymienionych w lit. b,

b) dawny plac Ratuszowy ob. plac Tobrucki, plac Ratuszowy, nr rejestru: 676, obejmuje tereny elementarne: S.N.1901.KPP, S.N.1902.KPP, S.N.1903.KD.D, S.N.1904.KD.L,

c) budynek dawnej elektrowni, obecnie Centrum Sztuki Współczesnej „Trafostacja Sztuki", ul. Świętego Ducha 4, nr rejestru: 819, w terenie elementarnym S.S.1153.UK,

d) mur oporowy przy średniowiecznych fortyfikacjach miejskich z otoczeniem, przy ul. Podgórnej, nr rejestru: 622, w terenie elementarnym S.S.1156.ZP,

e) budynek Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego (dawny budynek PAM), ul. Rybacka 1, nr rejestru: 871, w terenie elementarnym S.S.1159.U,

f) kościół p. w. św. Jana Ewangelisty, ul. Świętego Ducha 9, nr rejestru: 847, w terenie elementarnym S.S.1160.UK,

g) relikty średniowiecznego, miejskiego muru obronnego z basztą „Wittkop", ul. Świętego Ducha 5, nr rejestru: 232, w terenie elementarnym S.S.1161.MC;

15) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej Starego i Nowego Miasta znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu:

a) dawny budynek koszar zespołu gmachów Koszar Bramy Ślimaczej przy ul. Dworcowej 1a,

b) kamienice przy ul. Dworcowej 1 i Dworcowej 2,

c) kamienica przy ul. Staromiejskiej 11,

d) kamienica przy ul. Podgórnej 22-23,

e) teren dawnego cmentarza przy kościele św. Jana Ewangelisty przy ul. Świętego Ducha,

f) budynek dydaktyczno-biurowy przy ul. Podgórnej 51-53;

16) dla obiektów o wartościach zabytkowych:

a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, ochronie podlegają zasadnicze gabaryty wysokościowe, forma dachu oraz kompozycja i detal architektoniczny elewacji frontowych,

b) dopuszcza się przekształcenia elewacji frontowych wyłącznie w parterach i przyziemiu pod warunkiem utrzymania elementów wystroju architektonicznego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

c) zakazuje się termoizolacji elewacji frontowych od strony zewnętrznej na budynkach posiadających detal architektoniczny;

17) w parterach budynków frontowych dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na usługowe oraz przebudowę lokali usługowych według następujących zasad, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla kompozycji obiektu oraz elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji realizuje się w sposób jednorodny na całej jego szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące z zastrzeżeniem, że spełniają one wymagania kompozycyjne określone w lit. a,

c) zachowuje się istniejące poziomy historycznych nadproży w otworach parteru,

d) wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,

e) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu;

18) w istniejących lokalach usługowych zlokalizowanych poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:

a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla kompozycji elewacji całego budynku w jej oryginalnej formie oraz elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn piwnicznych;

19) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych według następujących zasad:

a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki w przestrzeni ulicy lub placu,

b) obowiązuje usytuowanie ogródka przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego,

c) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków,

d) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych kamienic,

e) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na stalowej lub aluminiowej konstrukcji samonośnej,

f) zakazuje się przysłaniania kamiennych nawierzchni chodników i jezdni;

20) w strefie E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego i Nowego Miasta obowiązuje ochrona widoku i uzupełnienie sylwety historycznej zabudowy, wymogi ochrony realizowane są poprzez ustalenia planu;

21) obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów: S.N.1901.KPP, S.N.1902.KPP, S.N.1903.KD.D oraz części terenu S.N.1904.KD.L i S.S.1175.KD.L (ul. Nowa, ul. Dworcowa), położony jest w strefie WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują przepisy odrębne;

22) dla zabudowy na terenie planu ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 10, z uwzględnieniem pozostałych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

23) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większą niż wysokość zabudowy frontowej kwartału, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

24) dla nowej zabudowy ustala się wysoką kondygnację parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;

25) dopuszcza się, niezależnie od ustalonych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zwiększenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, w wielkości do 5% powierzchni zabudowy tych budynków, w celu poprawy warunków użytkowych, oraz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami np. realizacja szybów windowych wraz z niezbędną komunikacją, wyłącznie od strony wnętrz kwartałów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

26) zakazuje się lokalizacji garaży na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy garaży wielostanowiskowych wbudowanych w zabudowę;

27) dla zabudowy uzupełniającej historyczne pierzeje, obowiązującą linię zabudowy wyznaczają relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych; w przypadku braku reliktów, obowiązują linie zabudowy ustalone planem;

28) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem:

a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, pochylni oraz ramp dla których dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy do 1,5 m,

b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych, izolacyjnych i wykończeniowych;

29) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;

30) na obszarze planu ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zabudowy; ustalenia planu realizują cele rewitalizacji osiedla Stare Miasto i Nowe Miasto;

31) obowiązuje lokalizacja szafek technicznych złączy i węzłów kablowych oraz telekomunikacyjnych jako podziemnych, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących obiektów budowlanych;

32) ustala się pas techniczny o szerokości:

a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,

b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,

c) 0,5 m dla sieci cieplnej od skrajni rury po obu stronach,

d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

33) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;

34) ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:

a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,

b) sieci cieplnej – 1,5 m;

35) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

36) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki nie dotyczą działek wydzielonych dla wolno stojących lub dobudowanych stacji transformatorowych lokalizowanych wewnątrz kwartału zabudowy oraz działek gruntu stanowiących dojścia i dojazdy do działek budowlanych i obiektów budowlanych w granicach terenu elementarnego.

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) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez ul. Dworcową (S.S.1175.KD.L), ul. Nową (S.S.1904.KD.L);

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5, 6, 7 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3 - 1mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele	nie więcej niż 1mp/2,5 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25-2,5mp/100 miejsc hotelowych
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²	nie więcej niż 1mp/50 m² pow. sprzedaży	1mp/500 m² pow. sprzedaży	0,5 – 2mp/100 m² pow. sprzedaży
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3mp/100 m² powierzchni całkowitej
5.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1mp/100 m² pow. użytkowej	1mp/2000 m² pow. użytkowej	0,6 – 1,6/100 m² pow. użytkowej
6.	Przychodnie	nie więcej niż 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1mp/5 gabinetów
7.	Domy kultury	nie więcej niż 1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2mp	1-2mp/100 m² powierzchni całkowitej
8.	Kina, teatry	nie więcej niż 1/10 miejsc siedzących	1/200 miejsc siedzących	2,5-5/100 miejsc siedzących

9.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, itp.	nie więcej niż 1mp/10 osób przebywających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 – 0,6mp/ 100m² pow. użytkowej*
10.	Biblioteki	nie więcej niż 1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 – 2mp/100 m² powierzchni całkowitej
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 - 3mp/20 studentów przebywających jednocześnie
12.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp	1mp/obiekt	nie mniej niż 2mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp
13.	Rzemiosło	nie więcej niż 1mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych	0,2 – 0,5mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
14.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5mp/ 10 osób korzystających jednocześnie
15.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	nie więcej niż 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5mp/ 10 osób korzystających jednocześnie
16.	Sale konferencyjne	nie więcej niż 1mp/20 miejsc	0,5mp/ 100 miejsc	1,25 – 2,5mp/ 100 miejsc
17.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie więcej niż 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
18.	Usługi różne	nie więcej niż 1mp/100 m² pow. użytkowej	1mp/500 m² pow. użytkowej	nie mniej niż 0,2/100 m² pow. użytkowej

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

4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

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

6) dla przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;

7) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

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

b) zagospodarowania związanego z użytkowaniem tymczasowym (ogródki gastronomiczne itp.),

c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;

9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe ścieżki rowerowe poza ścieżkami wskazanymi na rysunku planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:

a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągu pieszego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;

2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ul.: Dworcowa, Rybacka, Podgórna, Staromiejska, Nowa, Świętego Ducha oraz w ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego położonej poza obszarem planu;

3) system wodociągowy należy realizować:

a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Dworcowej, Rybackiej, Podgórnej, Staromiejskiej, Nowej, Świętego Ducha oraz ks. kard. Stefana Wyszyńskiego położonej poza obszarem planu;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej w ulicach: Dworcowej, Rybackiej, Podgórnej, Staromiejskiej, Nowej, Świętego Ducha oraz w ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego położonej poza obszarem planu;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;

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 jak i poza obszarem planu;

10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej, wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej;

11) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych wykorzystujących:

a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,

b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

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) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych SN/nn jako wbudowanych; w przypadku braku możliwości realizacji ustalenia, odbudowę stacji transformatorowych dopuszcza się na dotychczasowych warunkach i w tej samej lokalizacji;

15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;

18) obowiązuje stosowanie rozwiązań inżynieryjnych energooszczędnych lub wykorzystujących energie odnawialne, zmniejszających wodochłonność.