

**UCHWAŁA NR LVI/1256/02
RADY MIASTA SZCZECINA
z dnia 30.09.2002 r.**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum A” w Szczecinie.

Na podstawie: art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 15 poz. 139, zm.: Nr 41 poz. 412, zm. Nr 111 poz. 1279, zm. z 2000 r. Nr 12 poz. 136, zm. Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, zm. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, zm. z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984)

**RADA MIASTA SZCZECINA
uchwala, co następuje :**

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV /934/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum A” w Szczecinie oraz uchwałą Nr XLIX/1046/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 lutego 2001 r. zmieniającą uchwałę Rady Miasta Szczecina w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum A” w Szczecinie uchwała się plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum A” na obszarze osiedla Centrum, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,84 ha z granicami o następującym przebiegu:
 - 1) od północy - ul.Jagiellońska,
 - 2) od północnego wschodu - Pl.Lotników i Al.Jedności Narodowej,
 - 3) od wschodu - Pl.Żołnierza Polskiego i Al.Niepodległości,
 - 4) od południa - ul.Bogurodzicy,
 - 5) od zachodu - ul.Św.Wojciecha.
3. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Granice obszaru objętego planem przedstawione są na rysunku planu, stanowiącym integralną część planu.

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

§ 2

1. Obszar planu dzieli się na tereny elementarne, stanowiące najmniejsze jednostki struktury przestrzennej, dla których ustala się odrębnie funkcję oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Tereny elementarne o symbolach: S.C.01.MC (pow. 1,09 ha), S.C.02.MC (pow. 0,53 ha), S.C.03.MC (pow. 1,87 ha), S.C.04.MC (pow. 2,12 ha) stanowią obszary użytkowania miejskiego poza systemem transportowym i oznaczone są w tekście planu oraz na rysunku planu w sposób następujący:
 - 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy – S (dzielnica Śródmieście),
 - 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu - C (osiedle Centrum),
 - 3) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w osiedlu - 01, 02, ... ,

- 4) symbol oznaczający typ struktury urbanistycznej MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej,
3. Teren elementarny o symbolu K.D.19.01.G(1,38 ha) należy do systemu transportowego o znaczeniu ogólnomiejskim i oznaczony jest w tekście planu oraz na rysunku planu w następujący sposób:
 - 1) litera oznaczająca przynależność do systemu transportowego – K (komunikacyjny),
 - 2) litera oznaczająca rodzaj systemu transportowego - D (drogowy),
 - 3) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego – 19.01,
 - 4) symbol oznaczający klasę ulicy – G (ulica główna),
4. Tereny elementarne o symbolach: S.C.01.L(0,46 ha), S.C.02.L(0,42 ha), S.C.03.L(0,27 ha), S.C.04.L(0,43 ha), S.C.05.L(0,17 ha), S.C.06.L(0,12 ha) należą do układu ulicznego o znaczeniu lokalnym (miejscowym) i oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w następujący sposób:
 - 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy – S (dzielnica Śródmieście),
 - 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu - C (osiedle Centrum),
 - 3) liczby oznaczające kolejny numer ciągu ulicznego - 01, 02,.....,
 - 4) symbol oznaczający klasę ulicy – L (ulica lokalna).
5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.
6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:
 - 1) ustalenia funkcjonalne,
 - 2) ustalenia ekologiczne,
 - 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
 - 4) ustalenia zasad parcelacji,
 - 5) inne ustalenia planistyczne i proceduralne,
 - 6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej,
 - 7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej,
 - 8) informacje i ustalenia dotyczące obiektów chronionych - punkt dotyczy poziomu ustaleń szczegółowych - ustalenia zawarte są w punkcie o zapisie „Obiekty zakwalifikowane do wpisania do rejestru zabytków”.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 jest sporządzony na mapie wektorowej w wersji elektronicznej, co pozwala na uzyskanie współrzędnych wszystkich charakterystycznych punktów wskazujących przebieg ustalonych w planie linii i granic.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny elementarne,
 - 2) granice działek budowlanych,
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) linie rozgraniczające tereny wydzieleń wewnętrznych (o różnych zasadach zagospodarowania).

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4

Ustala się „Słownik terminów” stosowanych w tekście planu. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) ~~analizie wpływu inwestycji na środowisko – należy przez to rozumieć opracowanie wykonywane dla celów lokalizacji inwestycji obniżających standard warunków środowiska w sąsiedztwie terenów funkcji chronionych. Opracowanie wykonuje się dla inwestycji nie objętych wymogiem wykonania oceny oddziaływania na środowisko. Opracowanie winno~~

~~zawierać: opis stanu środowiska i sposób zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, projektowany sposób korzystania ze środowiska i powodowane uciążliwości, wpływ inwestycji na środowisko, w tym analizę oddziaływania na funkcje chronione, a także wnioski i zalecenia wynikające z analizy.~~

~~(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 listopada 2002 r. r. znak: PN.2.U.0911-169/2002 Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 4 pkt 1 uchwały).~~

- 2) **bogatym programie zieleni** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie powierzchnie terenu nie zajęte przez niezbędne zainwestowanie wynikające z programu realizowanej inwestycji (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zielenią w donicach).
- 3) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć obiekt lub grupę obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych estetycznych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych.
- 4) **dostępie publicznym** - należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi tj. zapewniony każdej osobie, również na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu.
- 5) **działce budowlanej (posesji)** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu o wzajemnie uzależnionej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i aktów prawa miejscowego. Działka budowlana stanowi najmniejszy i podstawowy element struktury urbanistycznej terenów budowlanych. Działka budowlana może składać się z kilku działek geodezyjnych.
- 6) **funkcjach chronionych** – należy przez to rozumieć mieszkalnictwo (za wyjątkiem mieszkań funkcyjnych), oświatę i wychowanie, ochronę zdrowia, opiekę społeczną i kulturę.
- 7) **harmonijnej sylwecie (panoramie, pierzei)** – należy przez to rozumieć ciąg różnorodnych obiektów - głównie budowlanych, zieleni i innych elementów środowiska naturalnego wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym i kompozycyjnym w powiązaniu z ukształtowaniem powierzchni terenu.
- 8) **inżynierskich urządzeniach sieciowych** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.
- 9) **kompozycji obiektu** – należy przez to rozumieć kształt i układ bryły budynku (w tym dachu i zwieńczenia) lub zespołu budynków, w połączeniu z elementami łączącymi go z otaczającym terenem zapewniające mu indywidualny, jednorodny charakter. Elementem szczególnym kompozycji obiektu jest **kompozycja elewacji** frontowej z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno-budowlanego i estetycznego (detale, faktury materiałów, zasady kolorystyki itp.).
- 10) **kompozycji zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnym cechach, charakterystycznych dla danego obszaru; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce i względem siebie, gabaryty, formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp..
- 11) **kompozycji zespołu zieleni** - należy przez to rozumieć układ przestrzenny drzew, krzewów, trawników, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz innych elementów wyposażenia

obszaru zieleni (pomniki, baseny, stawy, małe obiekty kubaturowe itp.), w szczególności obszaru parku, skweru, zieleńca, cmentarza lub ogrodu stanowiącego otoczenie zabudowy.

- 12) **linii zabudowy historycznej** – należy przez to rozumieć granicę zabudowy frontowej czytelnej w reliktach podziemnych, obiektach lub możliwej do ustalenia na podstawie planów i dokumentacji archiwalnej.
- 13) **obiekcie historycznym (zabudowie historycznej)** – należy przez to rozumieć stałe zagospodarowanie powstałe przed 1945 r. np. budynek, budowla, zespół zabudowy wraz z otoczeniem oraz zespół zieleni. Obiektem historycznym może być również wskazany w ustaleniach szczegółowych obiekt i zagospodarowanie powstałe po wojnie.
- 14) **obiekcie obniżającym standard warunków dla funkcji chronionych** – należy przez to rozumieć obiekt uciążliwy dla funkcji chronionych poprzez:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, fal elektromagnetycznych itp.,
 - b) składowanie odpadów na otwartej przestrzeni,
 - c) generowanie hałasu o dużym natężeniu.Do obiektów obniżających standard warunków dla funkcji chronionych nie zalicza się obiektów i urządzeń inżynierskich, a także dróg i ulic związanych z bezpośrednią obsługą terenu.
- 15) **obiekcie o szczególnych wymaganiach budowlanych** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wykonywany jako dzieło oryginalne z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych z przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości. W strefach ochrony konserwatorskiej oznacza to głównie materiały właściwe dla tradycyjnych technologii rzemieślniczych, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie.
- 16) **obiekcie użyteczności publicznej i obsługi ludności** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej - w rozumieniu obowiązujących przepisów - oraz zieleń publiczną, w tym: parki, skwery, cmentarze, tereny sportu i rekreacji.
- 17) **powierzchni ekopozytywnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną, przepuszczalną, biologicznie czynną powierzchnię terenu. Do powierzchni tej zalicza się również powierzchnie cieków i zbiorników wodnych, nie zalicza się natomiast powierzchni zielonych na dachach obiektów nadziemnych.
- 18) **preferowanym obiekcie kultury** – należy przez to rozumieć takie obiekty jak: galeria sztuki z pracownią artystyczną lub konserwatorską, muzeum, teatr (wszystkie formy), sala koncertowa, ośrodek kultury, biblioteka, antykwariat.
- 19) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym, w zakresie objętym wglądem.
- 20) **reklamie wbudowanej** - należy przez to rozumieć miejsce lub urządzenie trwale związane z elewacją budynku, wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. W rozumieniu definicji reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, zintegrowane z budynkiem jako element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m².
- 21) **reklamie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym.
- 22) **restrukturyzacji zainwestowania** - należy przez to rozumieć ukierunkowane przekształcenia zainwestowania istniejącego, polegające na zmianie, co najmniej jednego z wymienionych elementów: funkcja, sposób zagospodarowania terenu, formy zabudowy obiektów.
- 23) **rewaloryzacji zainwestowania** - należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych. Przy rewaloryzacji zainwestowania na terenach historycznej zabudowy mieszkaniowej możliwe są zaniżone standardy

urbanistyczne (np.: niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy).

- 24) **strefie A ochrony historycznej struktury przestrzennej** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniający się wartościowym historycznym układem przestrzennym, specyfiką charakteru zagospodarowania i form zabudowy oraz wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury.
- 25) **strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych** - należy przez to rozumieć obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, na którym dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych.
- 26) **strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej dotyczącej renowacji zespołów zabudowy historycznej w oparciu o przepisy ustaw szczególnych i prawo lokalne. Na obszarze zakłada się tworzenie programów renowacji, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów.
- 27) **terenie elementarnym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu.
- 28) **terenie mieszkaniowym** - należy przez to rozumieć teren zabudowany lub przeznaczony do zabudowy obiektami mieszkalnictwa rodzinnego lub zbiorowego wraz z niezbędnymi dla danego obszaru elementami wyposażenia tj. obiektami budowlanymi związanymi z zabudową mieszkalną oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych. Mieszkania funkcyjne nie stanowią podstawy do zaliczenia terenu do kategorii terenu mieszkaniowego.
- 29) **typie zabudowy** – należy przez to rozumieć wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu.
- 30) **MC** – należy przez to rozumieć teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej stanowiący typ struktury urbanistycznej o cechach przeważnie zwartej, intensywnej zabudowy zlokalizowanej głównie na obszarze centrum miasta. W podstawowym zakresie funkcjonalnym występują: obiekty usługowo-mieszkalne oraz innych funkcji chronionych, wszelkie obiekty użyteczności publicznej i obsługi ludności, rzemiosło nieuciążliwe, a także - na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych - obiekty produkcji nieuciążliwej.
- 31) **wartościowym drzewostanie** - należy przez to rozumieć:
 - a) chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe,
 - b) inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
 - drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm,
 - c) olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm,
 - d) klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm,
 - e) dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.
- 32) **zabudowie obrzeżnej** – należy przez to rozumieć wyznaczony wzdłuż określonej linii zabudowy ciąg obiektów budowlanych czytelnie obudowujących i komponujących przestrzeń

publiczną ulic i placów. Obiekty tworzące zabudowę obrzeżną mogą być usytuowane w sposób zwarty (zabudowa kamienicowa, pasmowa lub szeregowa) lub w niedużej odległości od siebie (zabudowa blokowa wieloklatkowa z przerwami na dojazdy). Cechą tej zabudowy jest ograniczona penetracja wzrokowa przestrzeni poza linią zabudowy.

- 33) **zabytku** - należy przez to rozumieć obiekt (w tym obszar) wpisany do rejestru zabytków oraz wskazany w ustaleniach szczegółowych jako zakwalifikowany do wpisu do rejestru.
- 34) **zamknięciu kompozycyjnym** - należy przez to rozumieć ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.
- 35) **zasobie zieleni** - należy przez to rozumieć sumę przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobną w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

§ 5

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych.
- 2) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- 3) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji wolnostojących wież telekomunikacyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) ~~W sąsiedztwie terenów funkcji chronionych lokalizację każdego obiektu obniżającego standard warunków dla funkcji chronionych, warunkuje się wykonaniem analizy wpływu inwestycji na środowisko.~~
(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 listopada 2002 r. znak: PN.2.U.0911-169/2002 Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 5 ust. 2 pkt 1 uchwały).
- 2) Na terenach mieszkaniowych, zakwalifikowanych do strefy rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się minimalny udział powierzchni ekopozytywnych - 25% niezabudowanej powierzchni działki budowlanej.
- 3) W przypadku zabudowy niemieszkalnej, dopuszcza się zastępowanie powierzchni ekopozytywnych zasobem zieleni.
- 4) Zieleń stanowiącą zagospodarowanie powierzchni przeznaczonych pod zabudowę plombową lub uzupełnienie zwartej zabudowy obrzeżnej, traktuje się jako niezgodną z planem.
- 5) Zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej,
 - b) cięć sanitarnych.
- 6) Przy wartościowaniu zasobu zieleni korzysta się ze stosowanych przez służby ochrony środowiska materiałów pomocniczych np. tabel opłat za usuwanie drzew i krzewów.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) Obszar należy do typu struktury urbanistycznej MC. Na całym terenie stwierdza się jako dominującą kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej, wzajemnie stycznej do siebie wzdłuż ulic rozplanowanych według XIX-wiecznego układu. Wymóg dostosowania się do zasad stycznej zabudowy nie dotyczy zabudowy przy granicy z obiektami historycznymi zrealizowanymi jako obiekty wolnostojące.
- 2) Nowe budynki zabudowy obrzeżnej, uzupełniające zabudowę pierzei w sposób zwarty realizuje się w typie zabudowy właściwej dla typu historycznej zabudowy kamienicowej.

- 3) Na całym terenie ustala się maksymalną wysokość zabudowy mierzoną od poziomu chodnika do 18,5 m do gzymsu wieńczącego, ale nie mniej niż 3 kondygnacje w zabudowie frontowej. Określona wysokość nie obejmuje attyk i dachów przestrzennych. Na narożnikach ulic dopuszcza się zwiększanie tej wysokości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 4) Nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety i pierzei.
- 5) W zespole zabudowy obrzeżnej nowe budynki frontowe sytuuje i kształtuje się z uwzględnieniem:
 - a) zasady ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na styku z istniejącym lub na przedłużeniu istniejącego. Zachowanie ciągłości obowiązuje na całej wysokości nowego budynku i na długości frontu wynoszącej co najmniej 1/5 szerokości całej elewacji (po każdej ze stron), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) podobieństwa rozwiązania w zakresie programu architektonicznego i kompozycji elewacji na styku z zabudową istniejącą lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.
- 6) Dla nowej i modernizowanej zabudowy (lokali) linię rozgraniczającą ulic traktuje się jako nieprzekraczalną dla wszystkich elementów programu architektonicznego w poziomie przyziemia do wysokości 4.5 m nad poziomem chodnika.
- 7) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej każdy sposób przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja nowych obiektów budowlanych, podlega rygorom obejmującym:
 - a) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu z zachowaniem istniejących dominant przestrzennych,
 - b) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych, w tym charakteru zabudowy,
 - d) zachowanie czytelności historycznego układu ulic i placów, w tym linii rozgraniczających oraz linii zabudowy,
 - e) zachowanie historycznych przekrojów poprzecznych ulic,
 - f) utrzymanie i odtwarzanie historycznych podziałów geodezyjnych opartych o istniejące elementy przestrzenne w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowane wnętrza kwartałów, mała architektura),
 - g) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej wartości kulturowej wraz z zachowanymi elementami zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
 - h) zachowanie kompozycji układu zieleni (konieczność uzupełniania ubytków i kontrola dosadzeń).
- 8) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej obowiązuje zachowanie kompozycji obiektów historycznych w odniesieniu do elewacji usytuowanych w przestrzeni publicznej z dopuszczeniem przekształceń w kondygnacjach parteru w przypadku adaptacji lokali mieszkalnych na cele usługowe.
- 9) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, w elewacjach frontowych zabudowy historycznej bezwzględnie zachowuje się geometryczny kształt otworów okiennych powyżej poziomu parteru, a także, przy pracach remontowych prowadzonych na części elewacji, pierwotny kształt stolarki okiennej tj. jej wymiary i podziały. Zmianę oryginalnej konstrukcji stolarki obiektów historycznych dopuszcza się wyłącznie w trybie remontu stolarki całej elewacji frontowej, po wykonaniu dokumentacji inwentaryzacyjnej, wykonanej na potrzeby służb konserwatorskich. Zapis nie obejmuje obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
- 10) W ramach prac remontowych utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny budynków historycznych.
- 11) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej w parterach obiektów historycznych - prowadzi się modernizację istniejących lokali usługowych lub adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

- a) w części elewacji stanowiącej przyziemie kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji całej elewacji w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) przy usługowym użytkowaniu całego przyziemia kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne zawarte w planie. Jednorodność kompozycji dotyczy także szyldów i reklam wbudowanych, które traktuje się jak detal architektoniczny,
 - c) wejścia do lokali realizuje się z poziomu chodnika.
- 12) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych poniżej poziomu chodnika. W odniesieniu do lokali istniejących modernizację prowadzi się według następujących zasad:
- a) w części elewacji stanowiącej przyziemie kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji całej elewacji w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i kształtu gzymsów, ryzalitów, pilastrów i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych. Jednorodność kompozycji dotyczy także szyldów i reklam wbudowanych, które traktuje się jak detal architektoniczny,
 - b) przy jednoczesnym usługowym użytkowaniu parteru i piwnicy kompozycję elewacji przyziemia realizuje się jako całość,
 - c) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych, a witryny istniejące, jako sprzeczne z ustaleniami planu, likwiduje się.
- 13) W budynkach mieszkalno-usługowych zakazuje się lokalizacji nowych samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych w kondygnacjach powyżej parteru, w sposób powodujący przemieszanie z funkcją mieszkalną.
- 14) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, nowe obiekty budowlane realizuje się wg dokumentacji opracowanej indywidualnie z dostosowaniem rozwiązań kompozycyjnych do lokalnych wymogów krajobrazu i stylistyki zabudowy.
- 15) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej zakazuje się zmiany formy i kompozycji istniejących ozdobnych ogrodzeń i małej architektury o walorach estetycznych.
- 16) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej uznaje się jako niezgodne z planem następujące sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) luki w zwartej zabudowie pierzei ulicznych,
 - b) zabudowę w pierzejach ulic (z wykluczeniem kościołów i monumentalnych obiektów użyteczności publicznej), odmienną od lokalnego typu zabudowy historycznej tj. zabudowę niespełniającą wymogów wysokości lub usytuowaną poza linią zabudowy historycznej,
 - c) zagospodarowanie zielenią w strefie niezbędnych uzupełnień plombowych zabudowy,
 - d) przypięwniczne witryny wystawowe w elewacjach frontowych,
 - e) wtórnie wykonane okna w szczytowych ścianach kamienic, wykonane w związku z brakiem stycznej zabudowy pierzejowej,
 - f) wystrój elewacji nie spełniający wymogu kontynuacji i jednorodności kompozycji elewacji frontowych, głównie w zakresie kolorystyki, rozwiązań detalu architektonicznego, układu szyldów i reklam,
 - h) miejsca parkingowe zajmujące część lub całość chodników,
 - i) komórki lokatorskie, garaże blaszane.
- 17) Wejścia główne do budynków lokalizuje się od strony przestrzeni publicznej.

- 18) Zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach i dachach budynków oraz innych obiektach budowlanych w sposób widoczny z przestrzeni publicznej. W ocenie oglądu uwzględnia się także widoki perspektywiczne i panoramiczne.
- 19) W zabudowie historycznej na skośnych połaciach dachów przestrzennych od strony ulic realizuje się pokrycia ceramiczne lub ceramicznopodobne.
- 20) W granicach działki budowlanej o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno - usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami mieszkalnymi i usługowymi wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na zielen rekreacyjną i urządzenia powszechnego użytkowania dla mieszkańców; parkowanie naziemne dla samochodów osobowych (wraz z pojazdem) dopuszcza się na powierzchni nieprzekraczającej 25% niezabudowanego terenu, o którym mowa powyżej.
- 21) Place zabaw i place parkingowe sytuuje się w przestrzeni wewnętrznej kwartału komponując je z udziałem zieleni.
- 22) Na działkach z zabudową mieszkalną realizuje się bogaty program zieleni.
- 23) Zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie obejmuje zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów na cele rekreacyjne.
- 24) Przy zabudowie obrzeżnej, w częściach działek budowlanych stanowiących przedogródki, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - b) prawo do wygrodenia,
 - c) możliwość ustanowienia służebności gruntowej dla prowadzenia infrastruktury technicznej.
- 25) Na działkach budowlanych z zabudową wolnostojącą, śmietniki, garaże oraz inne obiekty gospodarcze i techniczne sytuuje się w otoczeniu zieleni parawanowej zimozielonej poza strefą widoczności z przestrzeni publicznej lub wbudowuje się je w budynki podstawowe.
- 26) Przy nowej zabudowie pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych wbudowuje się w obiekty podstawowe.
- 27) Na całym obszarze zakazuje się wznoszenia obiektów tymczasowych w istniejących przestrzeniach publicznych za wyjątkiem obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (jarmarki, festyny, wystawy, kiermasze świąteczne itp.) lub użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).
- 28) Zabudowę w przestrzeni publicznej realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych.
- 29) Lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne, takich jak: fontanny, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. pomników i form plastycznych warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.
- 30) Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolnostojących. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych. Wyklucza się montaż reklam wbudowanych na elewacjach obiektów historycznych oraz w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji

- 1) Na obszarach z istniejącą zabudową historyczną przywraca się strukturę podziału katastralnego na działki budowlane sprzed 1945 r., zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu. Nie dotyczy sytuacji, gdy nastąpiły istotne zmiany sposobu zabudowy lub zagospodarowania. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych w przypadku

trwałego funkcjonalnego połączenia budynków lub terenów pierwotnie odrębnych, a także dla celów realizacji jednej inwestycji lub wspólnego zagospodarowania terenu np. parkingów podziemnych lub innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy. Obiekty inżynierskie i sieci lokalizuje się na działkach budowlanych z zastosowaniem służebności gruntowych.

- 2) W przypadku istniejących podziałów w obrębie parcel historycznych na działki gruntu o odrębnym stanie prawnym zakazuje się grodzenia po ich granicach i zmiany użytkowania niezabudowanych części terenów.
- 3) Przy nowych podziałach zakazuje się wydzielania:
 - a) działek gruntu zagospodarowanych zielenią przynależną zabudowie istniejącej,
 - b) działek pod istniejącymi budynkami, budowlami oraz częściami tych budynków i budowli po obrysie,
 - c) działek stanowiących drogi dojazdowe.
- 4) Przy nowych podziałach nieruchomości budynkowe i lokalowe wyodrębnia się z ustalaniem udziałów we współwłasności całej działki budowlanej. Ustalenie dotyczy również obiektów podziemnych.

5. Inne ustalenia planistyczne

- 1) Na całym terenie ustanawia się strefę A ochrony historycznej struktury przestrzennej.
- 2) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej - przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę – ustala się (dla właściciela terenu lub obiektu) obowiązek występowania do organu właściwego do spraw ochrony zabytków o wytyczne do projektowania oraz o opinię w sprawie dokumentacji projektowej budowy lub przebudowy obiektu.
- 3) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej obowiązuje wykonanie inwentaryzacji obiektów historycznych lub ich części (stolarka okienna, drzwiowa itp.) przed dokonaniem ich rozbiórki lub wymiany.
- 4) Na całym terenie ustanawia się strefę W III ochrony stanowisk archeologicznych.
- 5) Na terenie objętym granicą strefy W III ochrony stanowisk archeologicznych – przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę – ustala się obowiązek występowania inwestora do organu właściwego do spraw ochrony stanowisk archeologicznych o uzgodnienie dokumentacji technicznej dotyczącej prac ziemnych, z wyłączeniem robót związanych z naprawą, konserwacją lub remontem istniejących sieci, oraz zawiadamiania organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury o terminie podjęcia tych prac z dwutygodniowym wyprzedzeniem, celem podjęcia negocjacji warunków finansowania i wykonania interwencyjnych badań archeologicznych przy realizacji inwestycji
- 6) Ustalenia planu dotyczące strefy III ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują do czasu przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych. W terminie 3 miesięcy od zakończenia prac terenowych, o ile organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury decyzją nie utrzyma obowiązywania strefy, cały jej obszar może być zainwestowany bez żadnych ograniczeń ze względu na ochronę archeologiczną.
- 7) Ustalenia dotyczące strefy W III ochrony stanowisk archeologicznych w obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego przeprowadzenia robót ziemnych.
- 8) W strefie W III ochrony stanowisk archeologicznych inwestor robót ziemnych, który nie uzgodnił warunków finansowania i wykonywania czynności archeologicznych, określonych w przepisach niniejszego planu odnośnie strefy W III może być objęty rygorami przepisów o ochronie zabytków.
- 9) W negocjacjach dotyczących działania w strefach archeologicznych uwzględnia się sezonowość badań archeologicznych, które mogą być bez ograniczeń prowadzone w okresie od maja do października włącznie.
- 10) W strefie rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - działania inwestycyjne wewnątrz kwartału zabudowy podejmuje się w oparciu o opracowania

projektowe obejmujące cały kwartał lub jego część, która może stanowić całość pod względem funkcjonalno – przestrzennym i organizacyjno – administracyjnym.

- 11) W przypadku przeznaczenia na cele niemieszkalne więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego sporządza się projekt zagospodarowania całej działki budowlanej.
- 12) Dla obszarów, dla których ustala się wskaźniki udziału zieleni lub powierzchni ekopozytywnych - przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę – wykonuje się bilans terenu potwierdzający zgodność z tymi wskaźnikami.
- 13) Na terenach objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej lokalizację nowych obiektów, za wyjątkiem inwestycji podziemnych poprzedza się studiami krajobrazowymi. Zakres studiów określa Prezydent Miasta.
- 14) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej lub mieszkalnictwa wielorodzinnego - w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów o ochronie cywilnej.
- 15) W przypadku przekształcania istniejących budowli ochronnych i urządzeń potrzebnych na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, wskazanych w ustaleniach szczegółowych, projekt budowlany uzgadnia się z organem właściwym w zakresie obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego.
- 16) Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych. Ustalenie nie dotyczy rozbudowy budynków użyteczności publicznej i obsługi ludności o urządzenia techniczne niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania.
- 17) Ustalenie formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy doprowadzającej do stanu zgodnego z ustaleniami planu.
- 18) Na działkach zabudowy mieszkalnej ustanawia się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

- 1) Realizację każdego nowego obiektu, rozbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych.
- 2) Jeżeli umieszczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych jest niemożliwe na terenie inwestycji - dopuszcza się inne rozwiązania w trybie umowy inwestora z Zarządem Miasta.
- 3) Wskaźniki potrzeb parkingowych oraz zasady innych rozwiązań realizacji potrzeb parkingowych określa Rada Miasta w odrębnej uchwale.
- 4) Przy przebudowie chodników obowiązuje zakaz wyznaczania (sytuowania) na nich miejsc postojowych.
- 5) W nowej zabudowie obrzeżnej, wzajemnie stycznej, obsługę wnętrza kwartału realizuje się poprzez przejazdy bramne.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

- 1) Linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej.
- 2) System wodociągowy realizuje się z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.
- 3) System wodociągowy realizuje się z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
- 4) Nowe i modernizowane sieci inżynierskie prowadzi się jako podziemne.

- 5) Przy obiektach nowych i poddanych modernizacji zakazuje się lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w obiektach wolnostojących.
- 6) W obiektach nowych i poddanych modernizacji zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych