

**UCHWAŁA NR XLIV/1270/18**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 11 września 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; zm. z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544), **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 inżynieryjne 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 wydziałów wewnętrznych 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) **gzymś 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:
- okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
  - innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice) – do 1,5 m,
  - 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:
- parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
  - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
  - przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe - stanowiące integralną część budynku,
  - 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, oczary: 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 wzniesioną 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.	Kościoły, 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 zaopatrzonej 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, ciepłna - 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.