

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/308/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy” 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 - Starówka – Rynek Nowy” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,8324 ha, określony granicami: ul. Panieńska, ul. Środowa, ul. Targ Rybny oraz plac Rynek Nowy.

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:

S.S.1100.KPP	- pow. 0,2825 ha
S.S.1101.MC	- pow. 0,2611 ha
S.S.1102.KD.L	- pow. 0,1826 ha
S.S.1103.KD.D	- pow. 0,0535 ha
S.S.1104.KD.D	- pow. 0,0527 ha

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest fragment Starego Miasta obejmujący kwartał zabudowy wraz z przyległymi ulicami i placem publicznym Rynek Nowy, które stanowią śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną uzupełniającą.

2. Obszar objęty planem, jest wpisany pod numerem 1 do rejestru zabytków z dnia 28 listopada 1952 r. Ochronie podlega układ urbanistyczny określony przez: relikty kondygnacji podziemnych wyznaczające linie zabudowy, geometrię ulic i placów oraz podziały parcelacyjne zabudowy. Ochronie i utrzymaniu podlegają historyczne nazwy ulic i placów. Zasady ochrony zabytków regulują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszego planu.

3. Ustalenia planu regulują warunki zabudowy, zagospodarowania terenu, ochrony zabytku i jego ekspozycji oraz obsługę komunikacyjną i inżynierię.

4. Teren jest objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. Plan realizuje cele lokalnego programu rewitalizacji Starego Miasta.

§ 3. 1. Rysunek planu, w skali 1 : 1 000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrus 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.

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 oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) S - symbol dzielnicy Śródmieście;
- 2) S - symbol osiedla Stare Miasto;
- 3) 0001 – liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) KD.L – droga publiczna: ulica lokalna,
 - b) KD.D – droga publiczna: ulica dojazdowa,
 - c) KPP – plac miejski dostępny publicznie,
 - d) MC – śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna uzupełniająca;
- 5) wydzielania wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: W.01, W.02, W.03, W.04.

3. Następujące oznaczenia są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie wydzielen wewnętrznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy - oznaczone na rysunku planu, określone na podstawie historycznych danych ikonograficznych, mają charakter przybliżony; rzeczywisty przebieg obowiązujących linii zabudowy wyznaczają relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych;
- 6) numeracja adresowa zabudowy wg przedwojennego katastru nieruchomości.

4. Ustalenia planu formułowane są na poziomie szczegółowym; ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

6. Ustalenia oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

7. Przebieg linii rozgraniczającej tereny elementarne, wydzielenia wewnętrzne i linie zabudowy określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 5.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **alternacja kondygnacji** - zastosowanie różnych form detalu architektonicznego dla realizacji kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
- 2) **front parceli historycznej** – szerokość frontu parceli historycznej i ściany frontowej budynku w zwartej zabudowie obrzeżnej, ustalona na podstawie katastru przedwojennego, wyników badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy; historyczne podziały parcelacyjne frontów tworzących pierzeję oznaczono na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 3) **gzyms koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wieńczący ścianę budynku, w formie listwy wystającej przed lico muru, która chroni elewację budynku przed ściekającą wodą deszczową;
- 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) **kataster przedwojenny** – mapy katastralne nieruchomości sprzed 1939 r.;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie wykończonego frontu ściany zewnętrznej podstawowej bryły budynku na wszystkich kondygnacjach, przy czym przez podstawową bryłę budynku należy rozumieć zabudowę obszaru wyznaczonego przez powierzchnię zabudowy; obowiązujące linie zabudowy wyznaczają relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
 - c) przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe - stanowiące integralną część budynku,

- d) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **przedproże** – taras lub schody poprzedzające wejście do budynku od strony ulicy lub placu, na szerokości frontu parceli historycznej, wysunięte przed lico ściany frontowej;
- 11) **ogródki gastronomiczne** – miejsca wyodrębnione w przestrzeni pasa drogowego lub placu czasowym zagospodarowaniem zawierającym niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej. Lokalizowane bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.S.1100.KPP – 0,2825 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: publicznie dostępny plac miejski - Rynek Nowy;
- 2) zakaz trwałej zabudowy kubaturowej i wiat; dopuszcza się formy rzeźbiarskie;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami trwającymi do 14 dni,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz happeningami,
 - c) ogródkami gastronomicznymi;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje usunięcie drzew, krzewów i nawierzchni trawiastych; dopuszcza się zachowanie istniejących drzew wzdłuż muru oporowego zlokalizowanych w wydzieleniu wewnętrznym W.02.

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

- 1) obowiązują rozwiązania geometryczne i wysokościowe placu nawiązujące do rozwiązań historycznych znanych z dokumentacji archiwalnej z okresu przedwojennego;
- 2) ustala się ochronę zabytku archeologicznego strefy „W II” ochrony zabytków archeologicznych poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną poprzedzające realizację inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu placu dopuszcza się uczytelnienie lub odtworzenie obrysu kościoła św. Mikołaja, poprzedzone badaniami i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-architektonicznej relikwów podziemnych, poprzez np.:
 - a) obrys murów obwodowych i wewnętrznych kościoła św. Mikołaja w nawierzchni placu,
 - b) nadbudowę murów w ich szerokości pierwotnej do wysokości około 40 do 60 cm nad poziom placu,
 - c) użycie efektów wizualnych w celu zaznaczenia/pokazania historycznej zabudowy placu;
- 4) obowiązuje nawierzchnia placu brukowa z kostki granitowej;
- 5) zakaz wykorzystywania przestrzeni placu dla lokalizacji wjazdów do budynków i do wnętrza kwartału w terenie elementarnym S.S.1101.MC;
- 6) zakaz wygradzania terenu;

- 7) dla ogródków gastronomicznych:
- a) zakaz lokalizacji podestów,
 - b) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie jednego ogródka; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach beżu, bieli lub szarości;
- 8) obowiązuje spójne stylistycznie wyposażenie placu w oświetlenie i meble miejskie;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, m.in. takich jak budki telefoniczne, stojaki dla rowerów, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp.;
- 10) w granicach wydzielenia wewnętrznego W.01, obowiązuje:
- a) odtworzenie przebiegu chodnika nawiązujące do rozwiązań historycznych placu przy północnej elewacji Ratusza i wzdłuż muru oporowego,
 - b) nawierzchnia chodnika z płyt granitowych, krawężnik granitowy, stopnice schodów granitowe,
 - c) utrzymanie i uzupełnienie kamiennego muru oporowego oraz wykonanie balustrady na jego koronie, na podstawie materiałów ikonograficznych;
- 11) w granicach wydzielenia wewnętrznego W.02:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejących drzew,
 - b) obowiązuje nawierzchnia ulicy brukowa z kostki granitowej, nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 12) w granicach wydzielenia wewnętrznego W.03:
- a) dopuszcza się przebudowę istniejących przedproży oraz podjazdów dla osób niepełnosprawnych w nawiązaniu do funkcji i formy architektonicznej budynków istniejących i chodnika wzdłuż zabudowy na poziomie placu,
 - b) obowiązuje zachowanie chodnika od strony placu z możliwością jego poszerzenia do 1,5 m, wykonanie nawierzchni z płyt granitowych, krawężnik granitowy;
- 13) w granicach wydzielenia wewnętrznego W.04:
- a) obowiązuje odtworzenie przebiegu chodnika nawiązujące do rozwiązań historycznych placu o zmiennej szerokości od 1,0 do 4,0 m, z płyt granitowych z krawężnikiem granitowym,
 - b) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża oraz podjazdy dla osób niepełnosprawnych, powiązane funkcjonalnie i kompozycyjnie z zabudową pierzei i chodnikiem/przejściem wzdłuż zabudowy.

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) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny; dla granicy z terenem S.S.1101.MC zgodny z obowiązującą linią zabudowy ustaloną na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) teren przeznaczony do ruchu pieszych;
- 2) dopuszcza się ruch rowerów, pojazdów służb komunalnych i technicznych, straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego itp., a także zaopatrzenia usług w terenie S.S.1101.MC dostępnych od strony placu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w elewacje lub przedproża;
- 2) realizacja nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych zgodnie z przepisami odrębnymi i po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych oraz spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1100.KPP, S.S.1102.KD.L oraz w wydzieleniach wewnętrznych: W.01, W.02, W.03, W.04;
- 4) ustala się likwidację wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym W.01 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznej SN;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym W.02 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym W.03 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym W.04 ustala się:
 - a) likwidację kanalizacji ogólnospławnej i sieci ciepłej wraz z inżynierskim urządzeniem sieciowym,
 - b) realizację kanalizacji ogólnospławnej po ustaleniu przebiegu obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 11) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się tymczasowe zasilanie w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków dla lokalizacji ogródków gastronomicznych;
- 13) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 14) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 8. Teren elementarny S.S.1101.MC – 0,2611 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna uzupełniająca, usługowo-mieszkaniowa;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy,

- b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodnika placu lub ulicy przyległej do usługi;
- 3) lokalizacja parkingu podziemnego pod warunkiem obudowy parkingu usługami w poziomie parteru od strony ulic i placu miejskiego, obsługa komunikacyjna parkingu wjazdami od: ul. Targ Rybny (S.S.1104.KD.D) lub ul. Środowej (S.S.1103.KD.D); w parterze frontów zabudowy poza pomieszczeniami o funkcji usługowej, dopuszcza się wyłącznie wbudowane:
 - a) pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów,
 - b) inżynierskie urządzenia sieciowe.
- 4) w terenie elementarnym zakaz lokalizacji:
 - a) funkcji mieszkaniowej w kondygnacji parteru,
 - b) pomieszczeń zapleczy i powierzchni parkingowych bezpośrednio od frontu budynków, tj. wzdłuż placu miejskiego i ulic,
 - c) parkingów naziemnych i wolno stojących garaży,
 - d) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 10%;
- 2) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy terenu elementarnego z minimalną powierzchnią biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 3) obowiązuje usunięcie istniejących drzew, krzewów i nawierzchni trawiastych.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego strefy „W II” ochrony zabytków archeologicznych poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną reliktyw zabudowy poprzedzające realizację inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 5) obowiązuje uczytelnienie historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach pierzei, zgodnie z historycznymi podziałami (parcelacją) według katastru przedwojennego; podziały oznaczone na rysunku planu mają charakter przybliżony, ich rzeczywisty przebieg należy zweryfikować w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy;
- 6) uczytelnienie historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach pierzei poprzez odtworzenie szerokości frontów zabudowy w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji oraz:
 - a) różnicowanie wysokości frontów elewacji sąsiadujących,
 - b) różnicowanie form dachów sąsiadujących,
 - c) różnicowanie wykończenia elewacji sąsiadujących frontów,
 - d) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych (tynk, cegła, kamień bez połysku),
 - e) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, według katastru przedwojennego, oznaczonej na rysunku planu;

- 7) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100 %;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 3,4 do 4,8; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu chodnika na gruncie (nie dotyczy poziomu przedproża) w osi frontu parceli historycznej do okapu, gzymsu koronującego, szczytu attyki, kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do $\pm 0,5$ m;
- 10) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 15 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 18 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego lub do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku: 21 m n.p.t.;
- 11) zabudowa wewnątrz kwartału niższa od zabudowy frontowej;
- 12) w kompozycji pierzei ulic Panieńskiej i Targ Rybny obowiązuje uczytelnienie lokalizacji ulicy Kurza Stopka poprzez wycofanie linii zabudowy na całej wysokości elewacji co najmniej 2,0 m od linii stanowiącej przedłużenie obowiązującej linii zabudowy;
- 13) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy:
 - a) alternacja kondygnacji, w tym wysoki parter z usługami,
 - b) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - c) zakaz przeprowadzania remontu na fragmencie elewacji; elewacje należy remontować kompleksowo w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - d) w pasie międzykondygnacyjnym pomiędzy parterem i pierwszym piętrzem zabudowy dopuszcza się reklamy wbudowane, wspornikowe i napisy z liter mocowanych do elewacji, zawierających grafikę informacyjno - reklamową prowadzonej działalności w obiekcie, na którym reklama jest umieszczona;
- 14) w nowoprojektowanej zabudowie kwartału obowiązuje adaptacja i ekspozycja części zachowanych relikwów murów i posadzek kondygnacji podziemnej ujawnionych w trakcie badań archeologiczno - architektonicznych, o ile będzie to możliwe ze względu na ich stan zachowania i przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny zabudowy;
- 15) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych przyziemia nowej zabudowy do poziomu chodnika ulic i placu lub zastosowanie przedproża;
- 16) symetryczne dachy wysokie, o kącie nachylenia $45^\circ - 55^\circ$, obowiązują na długości minimum 60 % każdej pierzei;
- 17) ustala się pokrycie dachów:
 - a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy; dopuszcza się dachy zielone lub tarasy;
- 18) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placów;
- 19) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny połaci dachu;

- 20) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni, zadaszeń na elewacjach frontowych; dopuszcza się stosowanie tarasów, balkonów, loggii, podcieni wyłącznie od strony wnętrza kwartału;
- 21) dopuszcza się lukarny płaskie:
- a) na maksymalnie 30 % szerokości frontu parceli historycznej od strony ulic i placów,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 22) obowiązuje lokalizacja głównych wejść do budynków od frontu, tj. ulic, placu miejskiego;
- 23) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic i placu, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku;
- 24) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 25) zasady realizacji zabudowy kwartału:
- a) w granicach kwartału, na poziomie parkingu dopuszcza się maksymalnie cztery obszary inwestycyjne wyznaczone przez przebieg dawnej ulicy Kurza Stopka i/lub przebieg wschodniej granicy powojennej zabudowy (dawny hotel Arkona),
 - b) dalsze podziały oraz wydzielenia odrębnych własności dopuszcza się bez ograniczeń po realizacji kondygnacji podziemnych.

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) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny; S.S.1100.KPP; linie rozgraniczające teren elementarny ustalone na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązującą linię zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu: S.S.1102.KD.L (ul. Panieńska), S.S.1103.KD.D (ul. Środowa), S.S.1104.KD.D (ul. Targ Rybny) oraz od strony placu miejskiego zgodnie z ustaleniem § 7 ust. 5;
- 2) w granicach terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dla rowerów dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło systemowe, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1100.KPP, S.S.1102.KD.L, S.S.1103.KD.D, S.S.1104.KD.D, S.S.1101.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 9;
- 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) ustala się przebudowę, rozbudowę, likwidację sieci ciepłej i kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej dopuszcza się wyłącznie po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp., z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 7) dopuszcza się realizację kominków wyłącznie w lokalach usługowych jako dodatkowe źródło ciepła;
- 8) dopuszcza się lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych oraz realizację tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych na czas budowy inwestycji;
- 9) inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w przedproża lub w zabudowę;
- 10) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązuje zapewnienie pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów:
- a) wbudowanych w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - b) zapewniających możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania.

§ 9. Teren elementarny S.S.1102.KD.L – 0,1826 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica lokalna – ul. Panińska;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami o czasie trwania do 14 dni,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz happeningami,
 - c) ogródkami gastronomicznymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz lokalizacji nawierzchni trawiastych - obowiązuje usunięcie istniejących drzew, krzewów i nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę reliktyw zabudowy i zagospodarowania pradziejowego i średniowiecznego w warstwach pod nawierzchniami ulicy - zabytku archeologicznego strefy „W II” ochrony zabytków archeologicznych, poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną poprzedzające realizację inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy nawiązujące do rozwiązań historycznych znanych z katastru przedwojennego;
- 3) obowiązuje nawierzchnia ulicy brukowa z kostki granitowej, nawierzchnia chodników i krawężników z płyt granitowych;
- 4) zakaz wydzielania zatok postojowych;
- 5) zakaz wydzielania jezdni krawężnikiem i chodnikiem od strony placu miejskiego Rynek Nowy;
- 6) zakaz wygradzania terenu; dopuszcza się lokalizację pomiędzy terenami S.S.1100.KPP i S.S.1102.KD.L, słupków ulicznych, jednolitych stylistycznie i kolorystycznie dla całego ciągu komunikacyjnego ul. Mściwoja – ul. Panieńska, uniemożliwiających wjazd lub parkowanie, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 5; przybliżona lokalizacja słupków w granicy terenów elementarnych;
- 7) obowiązuje spójne stylistycznie wyposażenie w oświetlenie i meble miejskie;
- 8) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, stojaki dla rowerów, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
 - a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;
- 9) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów,
 - c) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie jednego ogródka; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach beżu, bieli lub szarości.

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) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny, ustalonymi dla ulicy na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązującą linię zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie badań wskazanych w ust. 4 pkt 2;
- 2) ustala się przekrój: jezdni z obustronnymi chodnikami.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w przedproża lub w zabudowę przyległą do ulicy;

- 3) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 8) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 9) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 10) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 10. Teren elementarny S.S.1103.KD.D – 0,0535 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica dojazdowa - ul. Środowa;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami o czasie trwania do 14 dni,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz happeningami,
 - c) ogródkami gastronomicznymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz lokalizacji nawierzchni trawiastych - obowiązuje usunięcie istniejących drzew, krzewów i nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę relikwów zabudowy i zagospodarowania pradziejowego i średniowiecznego w warstwach pod nawierzchniami ulicy - zabytku archeologicznego strefy „W II” ochrony zabytków archeologicznych poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną poprzedzającą realizację inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy nawiązujące do rozwiązań historycznych znanych z katastru przedwojennego;
- 3) obowiązuje nawierzchnia ulicy brukowa z kostki granitowej, nawierzchnia chodników z płyt granitowych z krawężnikami granitowymi, zaleca się utrzymanie istniejącej nawierzchni;
- 4) zakaz wydzielania jezdni krawężnikiem i chodnikiem od strony placu miejskiego - Rynku Warzywnego;
- 5) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża oraz podjazdy dla osób niepełnosprawnych, powiązane funkcjonalnie i kompozycyjnie z zabudową pierzei i chodnikiem wzdłuż zabudowy;
- 6) obowiązuje spójne stylistycznie wyposażenie w oświetlenie i meble miejskie;

7) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, stojaki dla rowerów, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. dopuszcza się wyłącznie w przypadku:

- a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;

8) dla ogródków gastronomicznych:

- a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
- b) zakaz lokalizacji podestów,
- c) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie jednego ogródka; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach beżu, bieli lub szarości.

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) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny, ustalanych dla ulicy na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązujące linie zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na rysunku planu z uwzględnieniem ustalenia ust. 4 pkt 2;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w przedproża lub w zabudowę przyległą do ulicy;
- 3) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 8) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 9) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 10) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 11. Teren elementarny S.S.1104.KD.D – 0,0527 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica dojazdowa - Targ Rybny;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami o czasie trwania do 14 dni,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz happeningami,
 - c) ogródkami gastronomicznymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz lokalizacji nawierzchni trawiastych - obowiązuje usunięcie istniejących drzew, krzewów i nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę relikwów zabudowy i zagospodarowania pradziejowego i średniowiecznego w warstwach pod nawierzchniami ulicy - zabytku archeologicznego strefy „W II” ochrony zabytków archeologicznych poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną poprzedzającą realizację inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy nawiązujące do rozwiązań historycznych znanych z katastru przedwojennego;
- 3) obowiązuje nawierzchnia ulicy brukowa z kostki granitowej, nawierzchnia chodników z płyt granitowych z krawężnikami granitowymi;
- 4) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża oraz podjazdy dla osób niepełnosprawnych, powiązane funkcjonalnie i kompozycyjnie z zabudową pierzei i chodnikiem wzdłuż zabudowy;
- 5) obowiązuje spójne stylistycznie wyposażenie w oświetlenie i meble miejskie;
- 6) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, stojaki dla rowerów, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
 - a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;
- 7) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów,
 - c) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie jednego ogródka; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach beżu, bieli lub szarości.

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) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny ustalanych dla granicy z terenem S.S.1101.MC na podstawie katastrów przedwojennych oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązującą linię zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na rysunku planu z uwzględnieniem ustalenia ust. 4 pkt 2;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z obustronnymi chodnikami;
- 3) dopuszcza się ulicę w formie ciągu pieszojezdnego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w przedproża lub zabudowę przyległą do ulicy;
- 3) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się realizację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 8) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 9) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 10) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

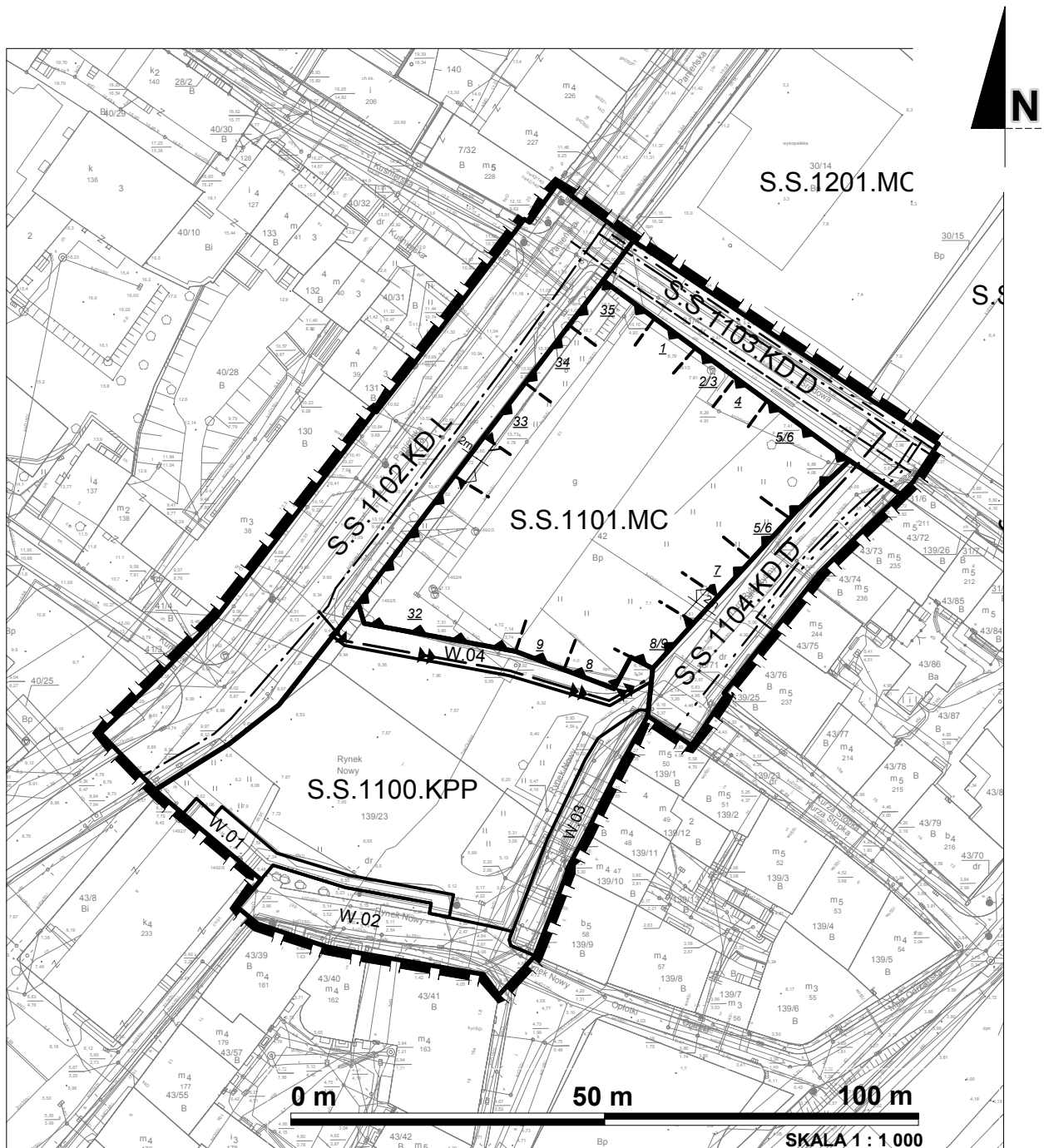
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30 % dla całego obszaru planu.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

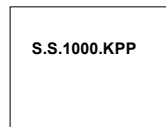
§ 14. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy”, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego S.15, uchwalony Uchwałą XLIII/540/98 Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r.

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



LEGENDA

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH



S - SYMBOL DZIELNICY STARE MIASTO
 S - SYMBOL OSIEDLA STARE MIASTO
 1 - NUMER PLANU W OSIEDLU,
 001 - LICZBA OZNACZAJĄCA KOLEJNY
 NUMER TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

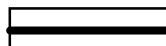


KD.L DROGA PUBLICZNA: ULICA LOKALNA
KD.D DROGA PUBLICZNA: ULICA DOJAZDOWA
KPP PLAC MIEJSKI PUBLICZNIE DOSTĘPNY
MC ŚRÓDMIEJSKA ZABUDOWA WIELOFUNKCYJNA UZUPEŁNIAJĄCA
W.O1 - W.04 WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE

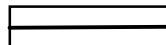
OZNACZENIA GRAFICZNE



GRANICA PLANU



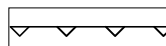
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY ELEMENTARNE)



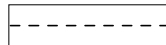
LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYCH ZASADACH
 ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)



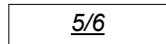
OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 OKREŚLONE NA PODSTAWIE HISTORYCZNYCH DANYCH IKONOGRAFICZNYCH MAJĄ
 CHARAKTER PRZYBLIŻONY; RZECZYWISTY PRZEBIEG OBOWIAZUJĄCYCH LINII
 ZABUDOWY WYZNACZAJĄ RELIKTY ZABUDOWY UJAWNIONE W TRAKCIE BADAŃ
 ARCHEOLOGICZNO-ARCHITEKTONICZNYCH ORAZ PRAC ZIEMNYCH



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

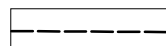


HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE FRONTÓW
 TWORZĄCYCH PIERZEJĘ WEDŁUG KATASTRU PRZEDWOJENNEGO

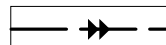


NUMERACJA ADRESOWA ZABUDOWY WEDŁUG
 KATASTRU PRZEDWOJENNEGO

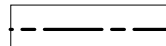
SIECI PROJEKTOWANE



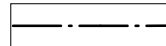
SIEĆ WODOCIĄGOWA



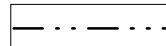
KANALIZACJA OGÓLNOŚPŁAWNA



SIEĆ CIEPLNA

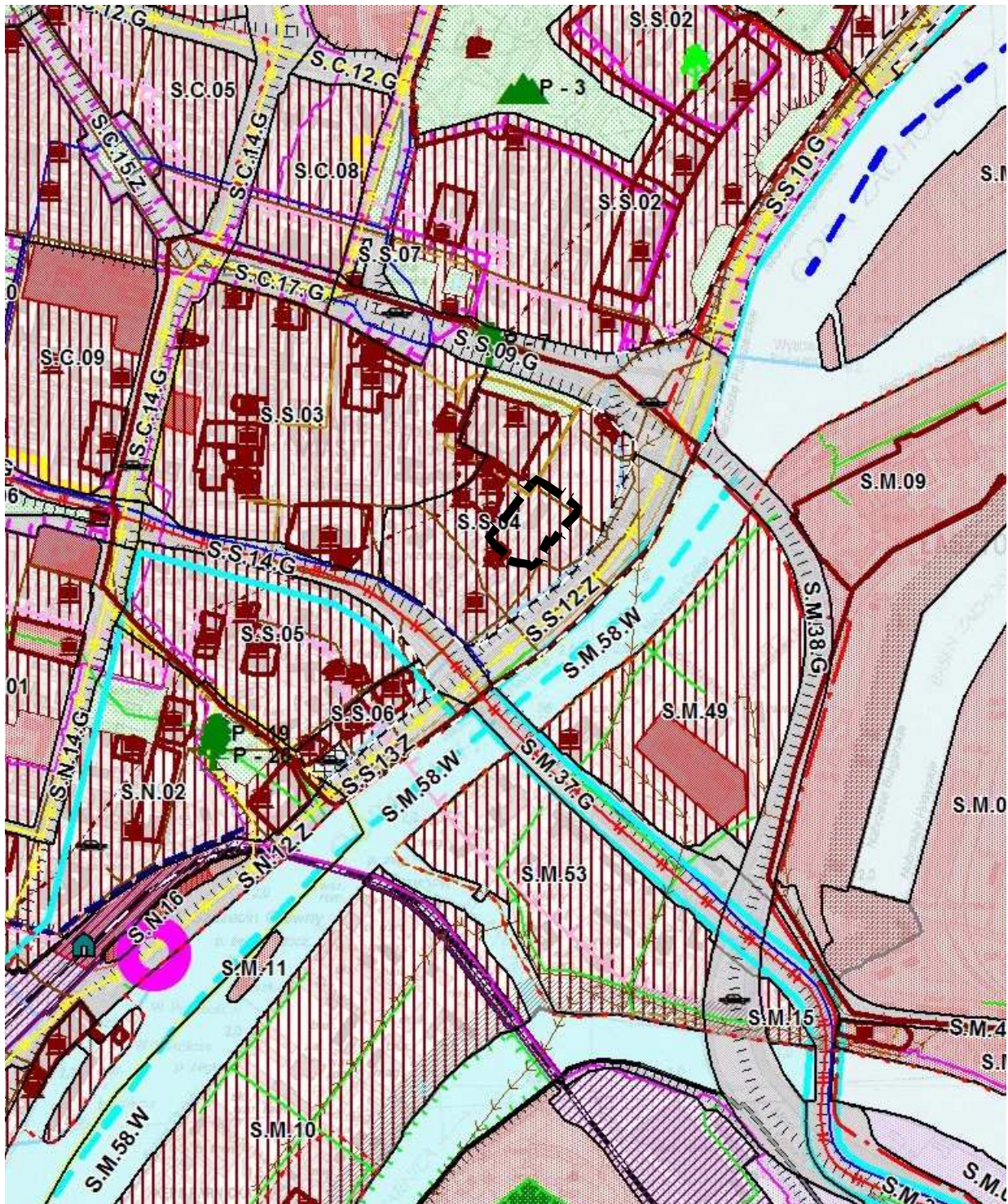


SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN



SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

**Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
przestrzennego "Stare Miasto - Starówka - Rynek Nowy" w Szczecinie**



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
	GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAMKNIĘTE
	MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	ZIELEN CMENTARNA
	ZIELEN URZĄDZONA
	ZIELEN NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
	USŁUGI SPORTU I REKREACJA Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO/REFULATU
	TERENY DO ZALESIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
	OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISŁE CENTRUM
	LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

	ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DRUGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW NIEZAROBKOWYCH I OSOBOWYCH
	PARKINGI STRATEGICZNE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
	TRASA I PĘTLE EKSPRESOWEGO EKSPRESU TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE

	ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	LINIE KOLEJOWE
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

	WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

	UJĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
	TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
	MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	STACJE REDUKCJI/POMIAROWE I STOPNIA
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
	KOLEKTORY SANITARNE
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	TEREN ELEKTROCIĘPŁOWNI
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPIĘTLONE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV

	CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁNE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNE
	WALY PRZECIWPOWODZOWE
	PLANOWANE WALY PRZECIWPOWODZOWE
	POMPOWNIE MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

	OBZAR ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCYJNEJ
	STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WII" CZESZCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
	PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE DESZPLATY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	PROPONOWANE DESZPLATY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	SIĘĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
	PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZYNIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
	OBZAR NARAZIONE NA OSUSZENIE SIĘ BAG ZEMINNYCH
	ZŁOŻA KOPALIN
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI INFRASTRUKTURY" (SIZI)
	OBZAR DO REKULTYWACJI
	ZAKAZ ZABUDOWY
	OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulic wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w/lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	S.S.1100.KPP –	Nowy Rynek - plac miejski publicznie dostępny. Przebudowa placu w nawiązaniu do historycznych rozwiązań geometrycznych i wysokościowych. Budowa kanalizacji ogólnospławnej.
2	S.S.1102.KD.L –	ulica Panieńska i część ulicy Mściwoja – ulica lokalna. Budowa chodnika z płyt kamiennych wzdłuż terenu S.S.1001.MC Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej.
3	S.S.1103.KD.D – ul. Środowa	Ulica Środowa ulica dojazdowa, Budowa obustronnych chodników z płyt kamiennych. Budowa sieci wodociągowej.
4.	S.S.1104.KD.D –	Ulica Rynek Rybny – ulica dojazdowa. Budowa jezdni z obustronnymi chodnikami.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 903), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z

dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka – Rynek Nowy” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka – Rynek Nowy” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01.08.2016 r. do 23.08.2016 r., w ustalonym terminie do dnia 07 września 2016 r. wniesiono jedną uwagę składającą się z siedemnastu punktów. Zgłoszona uwaga dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów S.S.1101.MC i S.S.1102.KD.L. Wnoszącym uwagę jest firma ORBIS S.A. Uwagi do projektu planu stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 15 września 2016 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwagi uwzględnione:

Uwzględniono osiem z siedemnastu punktów.

2. Uwagi uwzględnione częściowo:

1) Zmniejszenie na rysunku projektu planu (teren S.S.1101.MC) głębokości cofnięcia segmentów zabudowy od strony ulic Panieńskiej i Targ Rybny z proponowanych 3,0 m do 1,5 m głębokości w stosunku do obowiązującej linii zabudowy ulic.

Zmiana ustaleń polega na:

wycofaniu linii zabudowy na całej wysokości elewacji co najmniej 2,0 m od linii stanowiącej przedłużenie obowiązującej linii zabudowy; w celu ucztyelnienia lokalizacji ulicy Kurza Stopka w kompozycji pierzei ulic Panieńskiej i Targ Rybny.

2) Zmiana zapisu o lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych ze wskazanych minimum 40 miejsc postojowych na minimum 30 miejsc postojowych oraz usunięcie zapisu o konieczności realizacji minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów.

Zmiana ustaleń polega na:

obowiązku lokalizacji minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów;

3. Uwagi nie uwzględnione:

1) Wykreślenie sformułowania „sąsiadujących” z podpunktu dotyczącego różnicowania wysokości w ustaleniu dotyczącym ucztyelnienia historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach pierzei poprzez odtworzenie szerokości frontów zabudowy w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji.

Uzasadnienie:

uwaga jest sprzeczna z wnioskiem konserwatorskim, opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) do projektu planu miejscowego oraz uzgodnieniem projektu planu przez WKZ - w toku

procedury sporządzania planu organ ustalił sposób różnicowania frontów zabudowy.

2) Wykreślenie sformułowania „sąsiadujących” z podpunktu dotyczącego różnicowania form dachów w ustaleniu j.w.

Uzasadnienie:

uwaga jest sprzeczna z wnioskiem konserwatorskim, opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) do projektu planu miejscowego oraz uzgodnieniem projektu planu przez WKZ - w toku procedury sporządzania planu organ ustalił sposób różnicowania frontów zabudowy.

3) Wykreślenie w całości punktu z podpunktu dotyczącego różnicowania wykończenia elewacji sąsiadujących frontów w ustaleniu j.w.

Uzasadnienie:

uwaga jest sprzeczna z wnioskiem konserwatorskim, opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) do projektu planu miejscowego oraz uzgodnieniem projektu planu przez WKZ - w toku procedury sporządzania planu organ ustalił sposób różnicowania frontów zabudowy.

4) Dopuszczenie montażu liter/logotypów przestrzennych podstawowej funkcji hotelowej zabudowy również na wyższych częściach elewacji zewnętrznych, a pozostawienie ograniczenia lokalizacji w pasie międzykondygnacyjnym nad parterem dla usług uzupełniających (zlokalizowanych w parterach).

Uzasadnienie:

uwaga jest sprzeczna z wytycznymi konserwatorskim – ochroną ekspozycji zabytków i perspektyw ulic.

5) Usunięcie sformułowania „symetryczne” z zapisu o sposobie kształtowania dachów. Zapis taki w kontekście geometrii przekroju przez zabudowę (bez dopuszczenia fragmentów innych rodzajów dachów) limituje szerokość traktów budynków do wartości utrudniających lub wręcz uniemożliwiających prawidłowe rozwiązania funkcjonalne np. dla funkcji hotelowej czy mieszkaniowej. Dodatkowo plan dopuszcza realizację płaskich dachów na określonej długości pierzei, ale nie określa czy w części przekroju realizacji dachu płaskiego (np. od tyłu zabudowy – wynika to z błędnego i nieprecyzyjnego określenia symetrii dachu).

Uzasadnienie:

zapis dotyczy symetrii geometrii przekroju dachu a nie symetrii przekroju budynku; nie ogranicza szerokości traktu i przyjętej funkcji.

6) Usunięcie ograniczenia dla powierzchni i tym samym liczby lukarn od frontu zabudowy (co uniemożliwia właściwe zaprojektowanie funkcji hotelowej w kondygnacji poddaszy) lub dopuszczenie realizacji lukarn na min. 60% szerokości frontu parceli historycznych.

Uzasadnienie:

duża liczba lukarn w zabudowie frontowej tworzy dodatkową pełną kondygnację w pierzei i zwiększa rzeczywistą wysokość zabudowy, zakłóca oczekiwany efekt przywrócenia historycznych proporcji przekroju ulicy i odbiór jej perspektywy; integralną część kompozycji ulicy staromiejskiej stanowią powierzchnie ceramicznych połączy dachowych, które muszą być widoczne przynajmniej częściowo, podobnie jak linie okapów, gzymsów.

7) Usunięcie zapisu o zakazie wydzielania zatok postojowych lub uzupełnienie o zapis umożliwiający realizację zatoki – podjazdu do funkcji hotelowej.

Uzasadnienie:

uwaga sprzeczna z wytycznymi konserwatorskim – ochroną geometrii i przekroju ul. Panieńskiej.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy” w Szczecinie został opracowany na podstawie Uchwały Nr XIII/308/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Obszar stanowi część Starego Miasta, które jest wpisane do rejestru zabytków i objęte pełną ochroną archeologiczno-konserwatorską. Obejmuje obszar ścisłego centrum miasta, gdzie znajdują się najliczniejsze przestrzenie publiczne i obiekty związane z najstarszą historią miasta, które rozwijało się w przestrzeni ograniczonej średniowiecznymi murami obronnymi, a później dziełami twierdzy nowożytnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin ustala na tym terenie działania zorganizowane w postaci rewitalizacji obszaru i odbudowy Podzamcza polegającej na odtworzeniu historycznej geometrii ulic, placów, kwartałów zabudowy i kontynuacji historycznej zasady zabudowy staromiejskiej wyrażonej w zróżnicowaniu form, wysokości i gabarytów budynków. Funkcję dominującą stanowi wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska z usługami ogólnomiejskimi i ponadlokalnymi, a funkcje uzupełniające stanowi zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach rewaloryzacji historycznego układu urbanistycznego Podzamcza na Starym Mieście. Odtworzenie historycznych rynków oraz właściwy sposób kształtowania zabudowy w celu przywrócenia autentycznych przestrzennych relacji, ekspozycji ulic, placów miejskich i zabudowy ma zasadnicze znaczenie dla rewaloryzacji Podzamcza.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,83 ha, w granicach: ul. Panieńska, ul. Środowa, ul. Targ Rybny oraz plac miejski Rynek Nowy i jest fragmentem osiedla Stare Miasto. To kwartał inwestycyjny wraz z przyległymi ulicami i historyczny plac publiczny, który powinien wrócić do zasobu gminy w oryginalnych granicach.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- a) warunki ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony konserwatorskiej i archeologicznej zabytku wpisanego do rejestru zabytków jaki jest obszar Starego Miasta,
- b) zasady odbudowy struktury urbanistycznej Starego Miasta i sposobu jej użytkowania, w tym przestrzeni publicznych ulic i placu,
- c) zasady kształtowania kompozycji architektonicznej pierzei, frontów oraz parametry zabudowy,
- d) standard nawierzchni, standard stylistyczny i kolorystyczny umeblowania przestrzeni publicznych, w tym ogródków gastronomicznych,
- e) zasady lokalizowania miejsc parkingowych i ich minimalną liczbę,
- f) zasady modelowania ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- g) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną i urządzenia sieciowe.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania jest realizowane poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne w ramach wyznaczonych przez zastane wartości historyczne i warunki konserwatorskie.

Nowa zabudowa kwartału, stanowiącego część zespołu Podzamcza, będzie tworzyć uzupełnienie istniejącej struktury staromiejskiej oraz linii pierwszego planu panoramy miasta – podnóża zamkowego, tj. widoków z Łasztowni, Trasy Zamkowej, Wzgórza Zamkowego. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące kształtowania krajobrazu i zabudowy Podzamcza mają na celu odtworzenie tektoniki zabudowy staromiejskiej z planami zabudowy stanowiącymi tło dla historycznych dominant przestrzennych.

Wprowadzane planem ustalenia dla nowej zabudowy określają przeznaczenie terenu na funkcję śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej uzupełniającej z obowiązkiem lokalizowania usług co najmniej w parterach zabudowy. Obowiązek ochrony zabytkowego układu urbanistycznego realizuje zwarta zabudowa kwartałowa, obrzeżna oraz zaznaczenie historycznego przebiegu ul. Kurza Stopka na obowiązujących liniach zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy zostały oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony.

Jednym z elementów podlegających ochronie konserwatorskiej jest historyczny podział parcelacyjny kwartałów. W planie nałożono obowiązek podkreślenia historycznej parcelacji w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji frontów nowoprojektowanej zabudowy z dostosowaniem do szerokości historycznych frontów zabudowy. Zróżnicowanie to należy uzyskać środkami architektonicznymi na elewacji pierzei, bez nakazu odtwarzania oryginalnej parcelacji nieruchomości z podziałami na poszczególne budynki. Na elewacjach frontowych obowiązuje zakaz sytuowania nadwieszów, wykuszów, balkonów, zadaszeń, jako elementów obcych kompozycyjnie. Ze względu na ekspozycję piątej elewacji nowoprojektowanej zabudowy z ul. Kuśnierskiej i punktów widokowych (wieża Zamku, taras Zamku i punkt widokowy na wieży Katedry):

- urządzenia techniczne należy lokalizować w kubaturze ostatniej, zamkniętej kondygnacji, bez względu na projektowaną formę dachu,
 - obowiązują pokrycia dachów wysokich dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - w pokryciach dachów płaskich wyklucza się papy dachowe,
 - na dachach płaskich dopuszcza się tarasy lub dachy zielone,
 - symetryczne dachy wysokie, o kącie nachylenia min. 45°- 55°, obowiązują na 60% długości każdej pierzei.
- Obowiązuje różnicowanie form dachów sąsiadujących w ramach pierzei oraz różnicowanie wysokości zabudowy do gzymsu koronującego, szczytu lub okapu, wysokość nowej zabudowy w granicach od 14 do 21 m n.p.t. Ustalono wykończenie elewacji materiałami naturalnymi (kamień, cegła, tynk), kolorystykę naturalną materiału lub neutralną: odcienie brązu, zieleni lub szarości. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego wynosi do 100 % z wskaźnikiem intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 3,4 do 4,8.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Historyczne centrum Szczecina zajmuje taras wysoczyzny morenowej, stoki skarpy nadrzecznej oraz wąski taras nadrzeczny. Na wysokim tarasie przy krawędzi skarpy znajduje się Zamek Książąt Pomorskich otoczony z trzech stron zabudową Starego Miasta. Na tarasie nadrzecznym i wysokiej, na ponad 20 m n.p.m., skarpie wznosi się bardzo zróżnicowana zabudowa tworząca podbudowę panoramy miasta, w której dominują bryły kościoła św. Jakuba, zamku, kościoła św. Jana Ewangelisty i zespół rektoratu Akademii Medycznej. Od południa do skarpy zamkowej przylega regularna sieć uliczek Podzamcza z rynkami: Siennym, Nowym, Warzywnym i ulicą Targ Rybny. Konsekwentna zabudowa zgodna z wytycznymi konserwatorskimi dla tego terenu, odtwarzająca staromiejską strukturę funkcjonalno – przestrzenną i zachowująca jego walory krajobrazowe jest zgodna ze strategią i polityką przestrzenną gminy oraz interesem publicznym. Wprowadzana nowa zabudowa będzie stanowiła kontynuację rewitalizacji Starego Miasta oraz realizowała cele zawarte w lokalnym programie rewitalizacji Starego Miasta.

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

Z uwagi na specyfikę i wartość kulturową obszaru objętego planem skutki ustaleń planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska rozumianego jako ochrona dziedzictwa kulturowego, ochrona krajobrazu kulturowego, poprawa warunków zamieszkania i jakości użytkowania przestrzeni wspólnych istotnych dla mieszkańców obszaru oraz całego miasta. Zasadniczym zagadnieniem środowiskowym, które plan rozstrzyga jest krajobraz. Istotny wpływ na środowisko zamieszkania i jakość życia ma kontynuowany w planie proces rewitalizacji Starego Miasta. Status zabytku wpisanego do rejestru zabytków całkowicie determinuje dyspozycje planistyczne i rozstrzyga potrzeby interesu publicznego rozumianego jako ochrona dziedzictwa kulturowego, odbudowa staromiejskich relacji przestrzenno-funkcjonalnych i związków społecznych z obszarem, co trwale podnosi jakość tej przestrzeni i komfort zamieszkania w niej.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. W granicach opracowania nie występują: wody powierzchniowe, grunty rolne i leśne.

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

Plan obejmuje obszar ścisłego centrum Miasta, na którym znajdują się liczne przestrzenie publiczne związane z najstarszą historią Szczecina. Obszar Starego Miasta jest wpisany do rejestru zabytków i objęty pełną ochroną archeologiczno – konserwatorską. Ochronie podlega układ urbanistyczny określony przez: relikty kondygnacji podziemnych wyznaczające linie zabudowy, geometrię ulic i placów, podziały parcelacyjne zabudowy. W obszarze planu występuje strefa ochrony stanowisk archeologicznych WII, w której dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków. Obszar planu jest objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

Od lat 80-tych XX w. z przerwami kontynuowany jest proces restytucji staromiejskiego układu przestrzennego kwartałów zabudowy kamienicowej Podzamcza. Projekt planu zakłada odtworzenie zabudowy obrzeżnej zwartej, na zabytkowym układzie urbanistycznym, przywrócenie ulicom cech przestrzeni ograniczonej z utrzymaniem i podbudową kompozycji panoramy miasta widzianej od strony rzeki. Plan zakłada adaptację części odkrytych oryginalnych kondygnacji piwnicznych w celu ekspozycji autentycznej struktury staromiejskiej.

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

Zapisy projektu planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości dostosowanej do funkcji terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Inne potrzeby osób niepełnosprawnych nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wprowadzone regulacje planistyczne przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości objętych planem oraz nieruchomości sąsiednich. Ustalenia regulują zasady, proporcje i parametry zabudowy, geometrię ulic i placów a także określają zasady korzystania z przestrzeni publicznych. Wartość, w sensie ekonomicznym, podnosi historyczny charakter miejsca, wartość ta warunkowana jest jednak dotrzymaniem wymogów konserwatorskich, zapewniających kontynuację procesu rewitalizacji oraz określających dopuszczalne rozwiązania projektowe i materiałowe. Brak regulacji planistycznych w zakresie zabudowy kwartału jako oprawy placu, przy presji na maksymalizację efektywności finansowej inwestycji mógłby w trwały sposób zniszczyć strukturę Starego Miasta opartą na historycznej kompozycji wielu rynków, obniżając wartość nieruchomości w całym obszarze.

Ustalenia planu umożliwią prowadzenie racjonalnej ochrony zabytku oraz rewaloryzacji terenu Podzamcza, co podnosi atrakcyjność inwestycyjną gruntów. W oparciu o ustalenia planu gmina Szczecin będzie mogła uzyskać dochód z tytułu zabudowy i sprzedaży gruntów. Ustalenia planu przesądzą o podwyższeniu wskaźników ekonomicznych przestrzeni objętej planem i przestrzeni w otoczeniu.

Obszar objęty projektem planu położony jest w ścisłym centrum Szczecina, przy głównych ulicach skupiających handel i usługi. Tak dobre położenie uzasadnia, korzystne dla każdego inwestora, intensywne parametry zabudowy, jakie zostały określone w projekcie planu, aby stosunkowo niewielki teren, o istotnych ograniczeniach konserwatorskich mógł wykorzystać walory ekonomiczne wynikające z dostępności komunikacyjnej i położenia w centrum miasta.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w obszarze planu jest zróżnicowana - grunty należą do skarbu państwa, gminy miasto Szczecin oraz wieczystych użytkowników.

W procedurze planistycznej, podczas ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, uwzględniono wnioski mieszkańców osiedla oraz właścicieli nieruchomości. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia interes właścicieli nieruchomości, a także interes publiczny polegający na ochronie dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu polegające na odtworzeniu w oryginalnych historycznych granicach placu miejskiego - Rynku Nowego, generują koszty związane z wywłaszczeniem właściciela z części gruntu, ale jednocześnie tworzą wartość dodaną.

Specyfiką planu jest rewizja granic własności oparta na odtworzeniu historycznej obowiązującej linii zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzają realizację nowej zabudowy i zostały oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze planu nie występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz, tereny stanowiące rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Nie wykazano także potrzeby ich wyznaczenia.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego oraz niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

Zadaniem planu jest określenie parametrów i sposobów zabudowy terenu inwestycyjnego, sposobów i zasad użytkowania terenów publicznych, zasad ochrony wartości zabytkowych oraz sposobów wykorzystania walorów ekonomicznych i komunikacyjnych terenu. A także realizacja strategii i oczekiwań społecznych dotyczących fragmentu miasta o cennych walorach zabytkowych i kulturowych w celu poprawy ładu przestrzennego.

W odniesieniu do obszaru planu za nadrzędny interes publiczny uznaje się podporządkowanie działań inwestycyjnych i rozwiązań techniczno-organizacyjnych nakazom konserwatorskim. W toku procedury sporządzania planu organ ustalił sposób różnicowania frontów zabudowy poprzez różnicowanie ich wysokości, różnicowanie form dachów oraz różnicowanie wykończenia elewacji sąsiadujących frontów w celu uczynienia historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach pierzei. Różnicowanie form dachów sąsiadujących ustala się w celu uniknięcia jednorodnej zabudowy blokowej kwartału, która jest formą obcą dla obszaru staromiejskiego. Utrzymanie symetrii geometrii przekroju dachów wysokich charakterystyczna dla tego obszaru jest istotne dla odtworzenia i zachowania krajobrazu staromiejskiego zwłaszcza w oglądzie z dalekich perspektyw oraz punktów widokowych (zwłaszcza wież i tarasów).

Szczególnej ochronie podlega ekspozycja obiektów zabytkowych oraz perspektywy i przekroje ulic. Integralną część kompozycji ulicy staromiejskiej stanowią powierzchnie ceramicznych połaci dachowych dachów wysokich, które muszą być widoczne przynajmniej częściowo, podobnie jak linie okapów i gzymsów, w tym celu ogranicza się liczbę lukarn w zabudowie frontowej. Lukarny tworzą dodatkową kondygnację w pierzei i zwiększają rzeczywistą wysokość zabudowy, zakłócając oczekiwany efekt przywrócenia historycznych proporcji przekroju ulicy i odbiór jej perspektywy.

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

Wprowadzane planem ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego ustalają obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oraz placu publicznego, połączonych z układem komunikacyjnym miasta, z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego (strefa ruchu uspokojonego). W ramach uspokajania ruchu obowiązują niskie wskaźniki oraz limitowanie miejsc postojowych z koniecznością uwzględnienia w pierwszej kolejności potrzeb parkingowych nowych mieszkańców. Zgodnie z ustaleniami planu miejsca postojowe należy lokalizować w kondygnacjach podziemnych nowej zabudowy. W planie określa się minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

W drogach publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną terenu przebiegają sieci: wodociągowa,

gazowa, elektroenergetyczna. Zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych sieci na obszarze planu lub spoza obszaru planu. Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do rzeki Odry lub do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych. Urządzenia na sieci energetycznej zostaną wbudowane lub będą wykonane w sposób honorujący ustalenia konserwatorskie, bez możliwości sytuowania urządzeń wolno stojących.

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

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 03.12.2015 r. do 28.12.2015 r.),
- 2) możliwość zapoznania się z projektem planu wraz z prognozą środowiskową w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie od 01.08.2016 r. do 23.08.2016 r.),
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie (dyskusja publiczna w terminie 11.08.2016 r.),
- 4) możliwość składania uwag do planu (w terminie do 07.09.2016 r.).

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W opracowaniu projektu planu uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

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

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

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

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

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

Obszar planu obejmuje historyczne centrum miasta, które w niektórych rejonach jest wykorzystywane

ekstensywnie. Kontynuacja procesu rewitalizacji Podzamcza stanowi jednocześnie reurbanizację realizowaną na szczególnych zasadach konserwatorskich. Ochrona konserwatorska nakazująca odtworzenie intensywnej struktury staromiejskiej realizuje ideę miasta zwartej, które w bardziej racjonalny sposób gospodaruje swoją przestrzenią i infrastrukturą techniczną. Ustalenia planu pozwalają na efektywne wykorzystanie przestrzeni zurbanizowanej i istniejących powiązań transportem publicznym, nie generują nowych potrzeb transportowych.

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

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

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

Analiza załącznika nr 3 do uchwały pozwala oszacować nakłady na wybudowanie infrastruktury zaliczanej do zadań własnych gminy na kwotę ogółem około 3,0 mln zł. Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (80,6% wydatków). Obsługę kredytów do pozycji można szacować na kwotę 0,55 mln zł. Nie stwierdzono występowania terenów, których wartość spadnie.

Po stronie dochodów budżetu szacowanych na kwotę łączną około 1,2 mln zł można wyróżnić podatki i opłaty lokalne (53,7% kwoty łącznej), następnie opłata planistyczna (30,6%), dochody ze sprzedaży gruntów (11,6%) i opłaty adiacenckie (4,1%). Wpływy z tytułu podatków i opłat lokalnych są stałe i stabilne w czasie. Natomiast dochody ze sprzedaży gruntów i wpływy z tytułu opłaty planistycznej są mało prawdopodobne. Wysoka cena gruntu będzie czynnikiem silnie wpływającym na decyzje o zbyciu/nabyciu gruntów i terminie transakcji.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały są załączniki:

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