

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

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

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/602/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Warzywny” 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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Starówka – Rynek Warzywny” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,67 ha, określony granicami: ul. Panieńska, ul. Kłodna, ul. Nabrzeże Wieleckie, ul. Środowa.

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.1110.KPP	- pow. 0,15 ha
S.S.1111.MC	- pow. 0,22 ha
S.S.1112.MC	- pow. 0,19 ha
S.S.1113.MC	- pow. 0,26 ha
S.S.1114.MC	- pow. 0,19 ha
S.S.1115.KD.Z	- pow. 0,21 ha
S.S.1116.KD.D	- pow. 0,05 ha
S.S.1117.KD.D	- pow. 0,08 ha
S.S.1118.KD.L	- pow. 0,19 ha
S.S.1119.KD.D	- pow. 0,11 ha
S.S.1120.KP	- pow. 0,02 ha

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest fragment Starego Miasta obejmujący kwartały zabudowy wraz z przyległymi ulicami i publicznie dostępnym placem miejskim - Rynek Warzywny, które stanowią wielofunkcyjną śródmiejską zabudowę 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 placu oraz podziały parcelacyjne zabudowy. Obszar objęty jest strefą W II ochrony zabytków archeologicznych. Ochronie i utrzymaniu podlegają historyczne nazwy ulic i placu. Zasady ochrony zabytków regulują ustalenia niniejszego planu oraz przepisy odrębne.

3. Ustalenia planu określają warunki zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługę komunikacyjną i inżynierską.

4. Teren jest objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

5. Plan realizuje cele rewitalizacji zabytkowego obszaru Starego Miasta.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 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 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 na 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) 1110 – liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) KD.Z – droga publiczna: ulica zbiorcza,
 - b) KD.L – droga publiczna: ulica lokalna,
 - c) KD.D – droga publiczna: ulica dojazdowa,
 - d) KPP – plac miejski publicznie dostępny,
 - e) KP – ciąg pieszy publicznie dostępny,
 - f) MC – wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca.

3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 3) linie wydzielen wewnętrznych: W.01.KP, W.02.MC, W.03.MC, W.04.MC, W.05.MC;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy - ustalone na podstawie historycznych danych kartograficznych (kataster przedwojenny) i oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; ustala się obowiązek korekty linii zabudowy do rzeczywistego przebiegu granic kwartału, wyznaczonych przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, na terenie pozbawionym reliktyw zabudowy obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego, przechowywanego w archiwum państwowym;
- 6) historyczne podziały parcelacyjne frontów tworzących pierzeję według katastru przedwojennego;
- 7) numeracja adresowa zabudowy, pokazana na rysunku planu, oparta na katastrze przedwojennym.

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, ochrony 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 zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

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

8. W obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. Dla terenów objętych planem, ustala się według przepisów odrębnych 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.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **alternacja kondygnacji** - zastosowanie zróżnicowanych form detalu architektonicznego dla realizacji kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
- 2) **dachy symetryczne** – dachy o równym kącie nachylenia połaci w kalenicy;
- 3) **front parceli historycznej** – ściana frontowa budynku wzniesiona w zwartej zabudowie obrzeżnej na szerokości frontu parceli historycznej, wyznaczonej przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych i na podstawie katastru przedwojennego, przechowywanego w archiwum państwowym;
- 4) **gzymś koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wieńczący ścianę budynku, w formie detalu zakończenia ściany i wysunięty przed lico muru;
- 5) **inżynierskie 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;
- 6) **kataster przedwojenny** – mapy katastralne nieruchomości z ostatniego okresu istnienia zabudowy, przechowywane w archiwum państwowym;
- 7) **kompozycja obiektu** – układ bryłowy i podziały elewacji oraz kształt dachu, rozmieszczenie, wielkości i proporcje otworów oraz ich podziały, elementy programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasady kolorystyki, itp.), elementy łączące obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 9) **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; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy; obowiązująca linia zabudowy wyznaczona przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczono na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linia zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 10) **ogródki gastronomiczne** – miejsca o czasowym zagospodarowaniu, w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 11) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
 - c) przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie 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;
- 13) **przedproże** – taras lub schody wejścia do budynku wysunięte przed lico ściany frontowej od strony ulicy lub placu, lokalizowane w pasie drogowym lub poza nim;
- 14) **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 szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 6. Teren elementarny S.S.1110.KPP – 0,15 ha (Rynek Warzywny)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski publicznie dostępny;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji wiat;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami trwającymi do 14 dni,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz zgromadzeniami publicznymi,
 - c) ogródkami gastronomicznymi;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się plac postojowy dla samochodów osobowych bez prawa zabudowy obiektami trwale związanymi z gruntem.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne i wysokościowe placu wynikające z rozwiązań historycznych znanych z katastru przedwojennego;
- 3) zakaz wydzielania jezdni placu krawężnikiem i chodnikiem od strony ulic: Środowej i Rybaki;
- 4) obowiązuje wyniesienie chodników wzdłuż pierzei w stosunku do poziomu jezdni o minimum 5 cm, za wyjątkiem przejść dla pieszych;
- 5) obowiązuje nawierzchnia:
 - a) chodników z płyt granitowych z krawężnikiem granitowym,
 - b) jezdni placu, brukowa, z kostki granitowej;
- 6) zakaz lokalizacji podestów dla ogródków gastronomicznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stojaków dla rowerów;
- 8) dopuszcza się oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m; zaleca się oświetlenie placu w formie dwóch latarni w osi podłużnej placu;
- 9) na elewacjach frontowych budynków dopuszcza się oświetlenie placu i zabudowy w formie wspornikowych opraw oświetleniowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami zabudowy rozgraniczającymi teren elementarny z terenami S.S.1111.MC i S.S.1112.MC oraz liniami rozgraniczającymi terenów S.S.1116.KD.D i S.S.1117.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) teren przeznaczony do ruchu pieszych;
- 2) dopuszcza się ruch rowerów, pojazdów służb komunalnych i technicznych, zaopatrzenia, straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego itp., a także dojazd do zabudowy i wnętrza kwartałów na terenach: S.S.1111.MC i S.S.1112.MC.

3) 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 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.1110.KPP, S.S.1116.KD.D, S.S.1117.KD.D oraz spoza obszaru planu;
- 4) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 6) obowiązuje realizacja sieci elektroenergetycznych nn;

- 7) dopuszcza się realizację sieci ciepłej i kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 9) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy prowadzić wyłącznie jako podziemne;
- 10) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 11) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną dla zagospodarowania wskazanego w ust.1 pkt 3 i 4 realizowane jako studnie elektryczne z podziemną rozdzielnicą elektryczną wbudowane w nawierzchnię placu;
- 12) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 13) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 7. Teren elementarny S.S.1111.MC – 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy,
 - b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodnika lub przedproży;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingu podziemnego,
 - b) parkingu kubaturowego we wnętrzu kwartału pod warunkiem obudowania parkingu usługami od strony placu miejskiego i ulic;
- 4) w parterze frontów zabudowy poza usługami i wejściami do części mieszkalnej, dopuszcza się wbudowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów i/lub inżynierskie urządzenia sieciowe;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w części frontowej parteru od strony ulic i placu, nie dotyczy wejść do części mieszkalnej,
 - b) pomieszczeń pomocniczych usług od frontu budynków wzdłuż placu miejskiego i ulic,
 - c) naziemnych miejsc postojowych 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 powierzchnią biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 3) wewnątrz kwartału obowiązuje posadzenie jednego drzewa lub zwartej grupy drzew o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości zabudowy.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, 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, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczytelnienie parceli historycznych na elewacjach pierzei,
 - b) różnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, nie dotyczy pierzei od strony ulic: Środowa i Rybaki; zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy,
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,22 ha;
- 8) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 12 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: 19 m n.p.t.;
- 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 ± 1 m;

- 10) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 11) adaptacja i ekspozycja części reliktywów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 12) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika lub przedproża;
- 13) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej:
 - a) trzech parceli pierzei ul. Panieńskiej,
 - b) czterech parceli historycznych pierzei od strony Rynku Warzywnego;
- 14) 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, przeszklone, tarasowe;
- 15) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placu;
- 16) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 17) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 18) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - a) zajmujące łącznie do 30 % szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 19) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału;
- 20) 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, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 21) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 22) obowiązuje całościowa realizacja kondygnacji podziemnych w obrębie całego kwartału.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny i obowiązującymi liniami zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: S.S.1118.KD.L (ul. Panieńska), S.S.1117.KD.D (ul. Rybaki) lub ul. Środowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.S.1110.KPP, zgodnie z ustaleniem § 6 ust. 5 pkt 2;

- 3) obowiązuje lokalizacja minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego oraz miejsc postojowych dla rowerów w granicach terenu S.S.1110.KPP (plac miejski) lub w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 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.1110.KPP, S.S.1118.KD.L, S.S.1117.KD.D oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych 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, prowadzi się jako podziemne;
- 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) dopuszcza się przebudowę, likwidację sieci elektroenergetycznej nn;
- 5) dopuszcza się retencję i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 8) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 9) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 11) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 12) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 13) 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.

§ 8. Teren elementarny S.S.1112.MC – 0,19 ha

1. Ustalania funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy,
 - b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodników lub przedproży;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingu podziemnego,
 - b) parkingu kubaturowego we wnętrzu kwartału pod warunkiem obudowania parkingu usługami od strony placu miejskiego i ulic;
- 4) w parterze frontów zabudowy poza usługami i wejściami do części mieszkalnej, dopuszcza się wbudowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów i/lub inżynieryjne urządzenia sieciowe;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w części frontowej parteru od strony ulic i placu, nie dotyczy wejść do części mieszkalnej,
 - b) pomieszczeń pomocniczych usług od frontu budynków wzdłuż placu miejskiego i ulic,
 - c) naziemnych miejsc postojowych i wolno stojących garaży,
 - d) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

2. Ustalania ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 10%;
- 2) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy terenu elementarnego z powierzchnią biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 3) obowiązuje wewnątrz kwartału posadzenie jednego drzewa lub zwartej grupy drzew o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości zabudowy.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy; w wydzieleniach wewnętrznych W.02.MC i W.03.MC oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
 - a) ściany szczytowe umożliwiające kontynuację zabudowy obrzeżnej sytuowane na granicy wydzielen wewnętrznych lub/i kończące częściową zabudowę kwartału - bez otworów,
 - b) w obrębie wydzielenia wewnętrznego całościowa realizacja kondygnacji podziemnych ze stropem;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczytelnienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei,
 - b) zróżnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,

- c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, nie dotyczy pierzei od strony ulicy Rybaki i ul. Środowej; zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy; zakaz lokalizacji bram wjazdowych od strony ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z),
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) wysokość zabudowy zmienna:
- a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 12 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 najwyżej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;
- 8) 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 najwyżej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do ± 1 m;
- 9) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 10) adaptacja i ekspozycja części relikwów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 11) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika lub przedproża;
- 12) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej trzech parceli historycznych każdej pierzei kwartału; obowiązuje szczytowy układ dachu zabudowy pod numerem Rynek Warzywny 1 od strony Rynku Warzywnego;
- 13) 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, przeszklone, tarasowe;
- 14) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placu;
- 15) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 16) dopuszcza się mocowanie trakcji tramwajowej na frontach zabudowy;
- 17) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 18) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - a) zajmujące łącznie do 30 % szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 19) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału, nie dotyczy elewacji frontowych od ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z);
- 20) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anteny), 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, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 21) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 22) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,08 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny i obowiązującymi liniami zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: S.S.1117.KD.D (ul. Rybaki), S.S.1116.KD.D (ul. Środowa) oraz parkingów wjazdem od strony: ul. Środowej, Rybaki;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.S.1110.KPP, zgodnie z ustaleniem § 6 ust. 5 pkt 2;
- 3) w granicach terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów; minimalną liczbę miejsc postojowych dla wydzielenia wewnętrznego ustala się proporcjonalnie do jego powierzchni;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego oraz miejsc postojowych dla rowerów w granicach terenu S.S.1110.KPP (plac miejski) lub w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło systemowe, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych, wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1110.KPP, S.S.1117.KD.D, S.S.1116.KD.D, S.S.1115.KD.Z;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:

- a) dojeżdża 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;
- 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) dopuszcza się przebudowę, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, telekomunikacyjnej;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 8) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 9) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 11) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 12) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 13) 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.1113.MC – 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy,
 - b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodników lub przedproży;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingu podziemnego,
 - b) parkingu kubaturowego we wnętrzu kwartału pod warunkiem obudowania parkingu usługami od strony placu miejskiego i ulic;
- 4) w parterze frontów zabudowy poza usługami i wejściami do części mieszkalnej, dopuszcza się wbudowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów i/lub inżynieryjne urządzenia sieciowe;

5) zakaz lokalizacji w terenie elementarnym:

- a) funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w części frontowej parteru od strony ulic i placu, nie dotyczy wejść do części mieszkalnej,
- b) pomieszczeń pomocniczych usług od frontu budynków wzdłuż placu miejskiego i ulic,
- c) naziemnych miejsc postojowych 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 powierzchnią biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym W.01.KP obowiązuje:
 - a) utwardzenie terenu z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnych kamiennych,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) wewnątrz kwartału obowiązuje posadzenie jednego drzewa lub zwartej grupy drzew o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości zabudowy.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy; w wydzieleniach wewnętrznych W.04.MC i W.05.MC oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
 - a) ściany szczytowe umożliwiające kontynuację zabudowy obrzeżnej sytuowane na granicy wydzielen wewnątrznych lub/i kończące częściową zabudowę kwartału - bez otworów,
 - b) w obrębie wydzielenia wewnętrznego całościowa realizacja kondygnacji podziemnych ze stropem;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) na odcinku frontu parceli historycznej ul. Warzywna 1 dopuszcza się budowę ściany osłonowej na obowiązującej linii zabudowy i wycofanie zabudowy kubaturowej w głąb kwartału;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; minimalna odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu kolektora kanalizacyjnego: 4,0 m;
- 6) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczytelnienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei, nie dotyczy fragmentu obudowującego nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) zróżnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,

- f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy; zakaz lokalizacji bram wjazdowych od strony ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z),
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100 %;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) wysokość zabudowy zmienna:
- a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej:
 - i) 12 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - ii) dla zabudowy obrzeżnej na obowiązującej linii zabudowy ul. Warzywna 1 – 8 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyżej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;
- 10) 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 najwyżej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do ± 1 m;
- 11) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 12) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika;
- 13) adaptacja i ekspozycja części relikwów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 14) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej:
- a) czterech parceli historycznych pierzei ul. Rybaki,
 - b) dwóch parceli historycznych pierzei ul. Warzywnej,
 - c) trzech parceli historycznych pierzei ul. Kłodnej; obowiązuje dach wysoki zabudowy narożnej przy wydzieleniu wewnętrznym W.01.KP,
 - d) dwóch parceli historycznych pierzei ul. Mała Odrzańska;
- 15) 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, przeszklone, tarasowe;
- 16) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placu;
- 17) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 18) dopuszcza się mocowanie trakcji tramwajowej na frontach zabudowy;
- 19) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 20) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału, nie dotyczy elewacji frontowych od ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z);
- 21) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
- a) zajmujące łącznie do 30 % szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 22) 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, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku, oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 23) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 24) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,12 ha;
- 25) w wydzieleniu wewnętrznym W.01.KP, oznaczonym na rysunku planu – ciąg pieszy (pas techniczny) obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem,
 - b) dopuszcza się wiaty dla usług i ogródków gastronomicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny S.S.1113.MC.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu S.S.1117.KD.D (ul. Rybaki), S.S.1119.KD.D (ul. Kłodna);
- 2) w granicach terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów; minimalną liczbę miejsc postojowych dla wydzielenia wewnętrznego ustala się proporcjonalnie do jego powierzchni;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego.

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.1110.KPP, S.S.1120.KP, S.S.1117.KD.D, S.S.1119.KD.D, S.S.1115.KD.Z;

- 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 inżynierskie oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, prowadzić jako podziemne;
- 3) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm ustala się szerokość pasa technicznego: 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury);
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się przebudowę, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, telekomunikacyjnej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego;
- 7) dopuszcza się retencję i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 10) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 11) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 12) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 13) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 14) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 15) 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.

§ 10. Teren elementarny S.S. 1114.MC – 0,19 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy,
 - b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodników lub przedproży;
- 3) dopuszcza się lokalizację:

- a) parkingu podziemnego,
 - b) parkingu kubaturowego we wnętrzu kwartału pod warunkiem obudowania parkingu usługami od strony placu miejskiego i ulic;
- 4) w parterze frontów zabudowy poza usługami i wejściami do części mieszkalnej, dopuszcza się wbudowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów, inżynieryjne urządzenia sieciowe;
- 5) zakaz lokalizacji w terenie elementarnym:
- a) funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w części frontowej parteru od strony ulic i placu, nie dotyczy wejść do części mieszkalnej,
 - b) pomieszczeń pomocniczych usług od frontu budynków wzdłuż placu miejskiego i ulic,
 - c) naziemnych miejsc postojowych 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 powierzchnią biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 3) obowiązuje wewnątrz kwartału posadzenie jednego drzewa lub zwartej grupy drzew o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości zabudowy.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, 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, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczytelnienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei,
 - b) różnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy,
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;

- 5) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100 %;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,19 ha;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 8) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 12 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do szczytu attyki dla pozostałych typów dachów,
 - d) dla środkowej części pierzei na wysokości parceli pod adresem ul. Warzywna 1 w terenie elementarnym S.S.1113.MC: 8 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do attyki dla pozostałych typów dachów,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;
- 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 ± 1 m;
- 10) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 11) adaptacja i ekspozycja części relikwów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 12) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika lub przedproży;
- 13) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej:
 - a) czterech parceli historycznych pierzei ul. Panieńskiej;
 - b) czterech parceli historycznych pierzei ul. Kłodnej;
 - c) dwóch parceli historycznych pierzei ul. Warzywniej; z wyłączeniem środkowej części pierzei na wysokości parceli pod adresem ul. Warzywna 1 w terenie elementarnym S.S.1113.MC,
 - d) trzech parceli historycznych pierzei ul. Rybaki;
- 14) 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, przeszklone, tarasowe;
- 15) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic;
- 16) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 17) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;

- 18) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
- a) zajmujące łącznie do 30 % szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 19) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału;
- 20) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 21) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 22) obowiązuje całościowa realizacja kondygnacji podziemnych ze stropem w obrębie całego kwartału.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny S.S.1114.MC i oparty na obowiązujących liniach zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: S.S.1118.KD.L (ul. Panieńskiej), S.S.1119.KD.D (ul. Kłodna), S.S.1117.KD.D (ul. Rybaki);
- 2) w granicach terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów; przy czym dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego. w granicach terenu.

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.1120.KP, S.S.1110.KPP, S.S.1117.KD.D, S.S.1118.KD.L, S.S.1119.KD.D;
- 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 inżynierskie oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, prowadzić jako podziemne;
- 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) dopuszcza się retencję i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) 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;
- 6) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 8) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 10) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 11) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 12) 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.

§ 11. Teren elementarny S.S.1115.KD.Z – 0,21 ha (ul. Mała Odrzańska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica zbiorcza z trasą tramwajową;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 3) obowiązuje wysokościowe zróżnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm, za wyjątkiem przejść dla pieszych;
- 4) na frontach zabudowy dopuszcza się mocowanie trakeji tramwajowej oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 5) obowiązuje oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m;
- 6) lokalizację stojaków dla rowerów dopuszcza się wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny i liniami obowiązującymi zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 20,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym z siecią trakcyjną i z obustronnymi chodnikami.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 7) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 8) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 9) obowiązuje realizacja sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 10) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 11) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 12) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm ustala się szerokość pasa technicznego: 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury);
- 13) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 12. Teren elementarny S.S.1116.KD.D – 0,05 ha (ul. Środowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica dojazdowa;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) sezonowymi ekspozycjami plenerowymi oraz zgromadzeniami publicznymi,
 - b) ogródkami gastronomicznymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne oparte na rozwiązaniach historycznych z okresu przedwojennego, w tym wysokościowe zróżnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm (za wyjątkiem przejść dla pieszych i zakazu pkt 4);
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej; nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 4) zakaz wydzielania jezdni krawężnikiem i chodnikiem od strony jezdni placu miejskiego - Rynku Warzywnego (S.S.1110.KPP);
- 5) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża;
- 6) lokalizację stojaków dla rowerów dopuszcza się wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;
- 7) obowiązuje oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m;
- 8) dopuszcza się oświetlenie ulicy i zabudowy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków;
- 9) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny i liniami obowiązującymi zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie badań wskazanych w § 4 ust 3 pkt 5;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 7) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) obowiązuje realizacja sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 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 ciepłna – 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 11) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 13. Teren elementarny S.S.1117.KD.D – 0,08 ha (ul. Rybaki)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy oparte na rozwiązaniach z okresu przedwojennego, w tym wysokościowe zróżnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm (za wyjątkiem przejść dla pieszych i z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) zakaz wydzielania jezdni krawężnikiem i chodnikiem od strony jezdni placu miejskiego - Rynku Warzywnego (S.S.1110.KPP);
- 4) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej; nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 5) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża;
- 6) lokalizację stojaków dla rowerów dopuszcza się wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;
- 7) obowiązuje oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m;
- 8) dopuszcza się oświetlenie ulicy i zabudowy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków;
- 9) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny i liniami obowiązującymi zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie badań wskazanych w § 4 ust 3 pkt 5;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie z obustronnymi chodnikami, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

3) ulica w formie ciągu pieszo jezdnego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 5) obowiązuje realizacja sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 7) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 8) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 9) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 10) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 14. Teren elementarny S.S.1118.KD.L – 0,19 ha (ul. Panieńska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica lokalna;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe związane z działalnością ogródków gastronomicznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy oparte na rozwiązaniach historycznych z okresu przedwojennego, w tym wysokościowe zróżnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm (za wyjątkiem przejść dla pieszych);
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej; nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 4) zakaz wydzielania zatok postojowych;
- 5) lokalizację stojaków dla rowerów dopuszcza się wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;

- 6) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów;
- 7) obowiązuje oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m;
- 8) dopuszcza się oświetlenie ulicy i zabudowy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren i liniami obowiązującymi zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie badań wskazanych w § 4 ust 3 pkt 5;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) obowiązuje realizacja sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 7) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 8) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 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 – 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 11) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 15. Teren elementarny S.S.1119.KD.D – 0,11 ha (ul. Kłodna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy oparte na rozwiązaniach historycznych z okresu przedwojennego, w tym wysokościowe zróżnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm (za wyjątkiem przejść dla pieszych);
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej, nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 4) zakaz wydzielania zatok postojowych;
- 5) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża;
- 6) lokalizację stojaków dla rowerów dopuszcza się wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;
- 7) obowiązuje oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m;
- 8) dopuszcza się oświetlenie ulicy i zabudowy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków;
- 9) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren i liniami obowiązującymi zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie badań wskazanych w § 4 ust 3 pkt 5;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia z dwoma pasami ruchu i pasem postojowym dla samochodów osobowych, z obustronnymi chodnikami.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) obowiązuje realizacja sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;

- 8) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 9) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 10) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 11) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 12) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm ustala się szerokość pasa technicznego: 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury);
- 13) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 16. Teren elementarny S.S.1120.KP – 0,02 ha (ul. Warzywna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy publicznie dostępny;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami o czasie trwania do 14 dni,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz zgromadzeniami publicznymi,
 - c) ogródkami gastronomicznymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz stosowania nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy oparte na rozwiązaniach historycznych z okresu przedwojennego;
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej;
- 4) zakaz lokalizacji stojaków dla rowerów;
- 5) obowiązuje oświetlenie ulicy i zabudowy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków;
- 6) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren i liniami obowiązującymi zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie badań wskazanych w § 4 ust 3 pkt 5;
- 2) teren przeznaczony do ruchu pieszych;
- 3) dopuszcza się ruch rowerów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 5) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne;
- 6) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 7) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 8) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 17. 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.

§ 18. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Warzywny”, uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego S.15, uchwalony Uchwałą XLIII/540/98 Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego S.23, uchwalony Uchwałą VII/82/99 Miasta Szczecina z dnia 23 marca 1999 r.

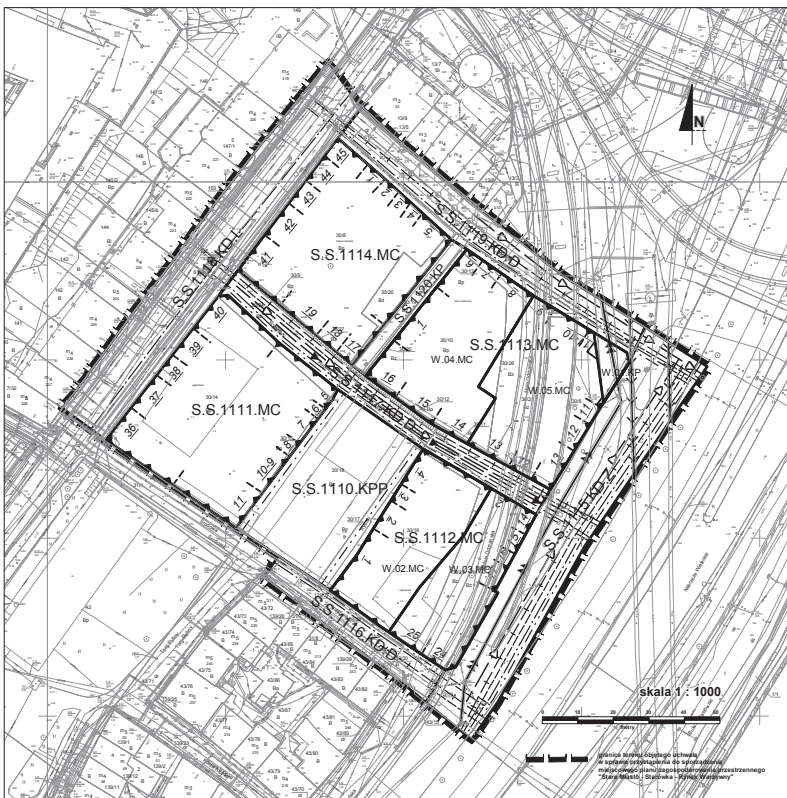
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego K.09, uchwalony Uchwałą XV/480/99 Miasta Szczecina z dnia 25 lutego 1999 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2018 r.

**ZALĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY RADY MIASTA SZCZECIN
 W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 "STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK WARZYWNY " W SZCZECINIE**



LEGENDA

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

S.S.1110.KPP	S - SYMBOL DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE S - SYMBOL OSIEDLA STARE MIASTO 1110 - LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE
--------------	---

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

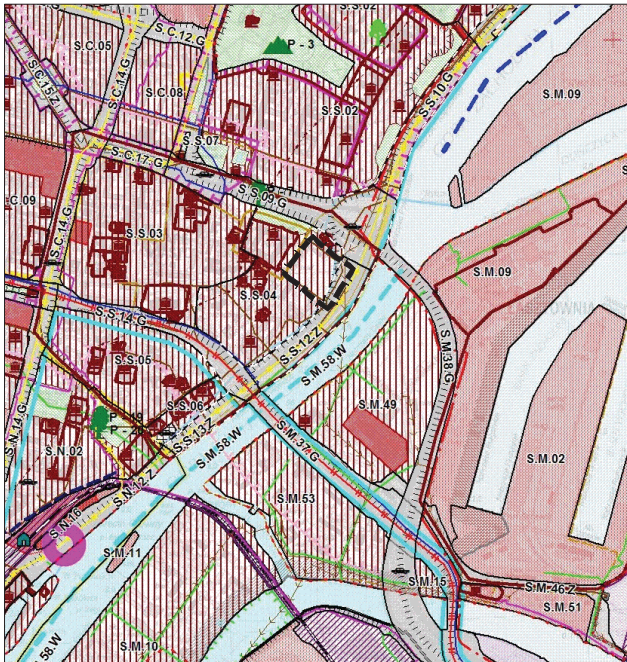
KD.Z	DROGA PUBLICZNA: ULICA ZBIORCZA
KD.L	DROGA PUBLICZNA: ULICA LOKALNA
KD.D	DROGA PUBLICZNA: ULICA DOJAZDOWA
KPP	PLAC MIEJSKI PUBLICZNIE DOSTĘPNY
KP	CIĄG PIESZY PUBLICZNIE DOSTĘPNY
MC	WIELOFUNKCYJNA ŚRÓDMIEJSKA ZABUDOWA UZUPEŁNIAJĄCA
W.01.KP; W.02.MC-W.05.MC	WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE

OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O SZCZEGÓLNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY ustalone na podstawie historycznych danych kartograficznych (katalog przedwojenny) i oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE FRONTÓW TWORZĄCYCH PIERZĘJE WEDŁUG KATASTRU PRZEDWOJENNEGO
	NUMERACJA ADRESOWA ZABUDOWY OPARTA NA KATASTRZE PRZEDWOJENNYM
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPLAWNY
	ISTNIEJĄCY RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA SANITARNA
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY RADY MIASTA SZCZECIN
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"STARE MIASTO - STARÓWKA - RYNEK WARZYWNY" W SZCZECINIE**



LEGENDA:

WYKAZ OZNACZEŃ

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

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

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

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 18775, poz. 2232) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	S.S.1110.KPP	Rynek Warzywny - plac miejski publicznie dostępny. Budowa placu w nawiązaniu do historycznych rozwiązań geometrycznych i wysokościowych.
2.	S.S.1116.KD.D	Ulica Środowa (część) - ulica dojazdowa, budowa obustronnych chodników z płyt kamiennych. Budowa sieci wodociągowej.
3.	S.S.1117.KD.D	Ulica Rybaki - ulica dojazdowa, budowa jezdni o nawierzchni brukowej z obustronnymi chodnikami z płyt kamiennych. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4.	S.S.1118.KD.L	Ulica Panińska – ulica lokalna. Budowa chodnika z płyt kamiennych wzdłuż terenu S.S.1111.MC i S.S.1114.MC. Budowa sieci wodociągowej.
5.	S.S.1119.KD.D	Ulica Kłodna - ulica dojazdowa. budowa jezdni o nawierzchni brukowej z obustronnymi chodnikami z płyt kamiennych. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
6.	S.S.1120.KP	Ulica Warzywna – publicznie dostępny ciąg pieszy, budowa jezdni o nawierzchni brukowej z obustronnymi chodnikami z płyt kamiennych

§ 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 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz.898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999), 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 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

§ 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 2017 r. poz. 2077) 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 2017 r. poz. 328, poz. 1566), 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 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz.1089, poz. 1387, poz. 1566).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

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

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

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka – Rynek Warzywny” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30.11.2017 r. do 20.12.2017 r., w ustalonym terminie do dnia 10 stycznia 2018 r. wniesiono jedną uwagę. Zgłoszona uwaga nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka – Rynek Warzywny”. Uwaga ma charakter ogólny dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej i nie może być zrealizowana na obszarze Starego Miasta. Wnosząc uwagę jest firma Green Angel B&C S.A. S.k. Uwagi do projektu planu stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 22 stycznia 2018 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwagi uwzględnione:

Brak uwag uwzględnionych.

2. Uwagi uwzględnione częściowo:

Brak uwag uwzględnionych.

3. Uwagi nie uwzględnione:

- 1) Wnosimy o wykreślenie ze wszystkich mpzp na terenie Państwa gminy wymogu w postaci stromych dachów oraz wymogu zabudowy wysokiej w przypadku budownictwa wielorodzinnego (domy szeregowe) i dopuszczenie zabudowy parterowej dla budownictwa wielorodzinnego.

Uzasadnienie

Dyrektywa unijna 2010/31/UE narzuca budowę mieszkań, domów oraz wszelkich obiektów będących we władaniu samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa i firm państwowych wyłącznie w technologii niemal zero-energetycznej począwszy od 1.01.2019 r..

Począwszy od 1.01.2021 r. również domy prywatne będą musiały być budowane w technologii niemal zero-energetycznej. Aby spełnić wymogi wspomnianej Dyrektywy Unijnej istnieje potrzeba instalowania paneli fotowoltaicznych na dachach. Zaopatrzenie domu w energię elektryczną z przydomowych wiatraków nie jest w stanie zapewnić dostatecznej ilości energii elektrycznej, gdyż na wysokości 4 - 6 m widać zbyt słabe wiatry a trudno sobie wyobrazić wiatrak o wysokości 100 m przy każdym domu. Pompa ciepła jest w stanie zaopatrzyć dom w energię cieplną, ale jest rozwiązaniem dużo droższym. Aby domy były dostępne cenowo muszą być w miarę tanie. Aby optymalnie wykorzystać panele fotowoltaiczne na domu ze stromym dachem, jego połąć musiałaby być skierowana idealnie na południe. Takich przypadków może być bardzo mało z uwagi na wymaganą linię zabudowy Każde odchylenie od południa zwiększa koszty, gdyż trzeba zainstalować więcej paneli fotowoltaicznych oraz inwerter o większej mocy, aby w ciągu mniejszej liczby godzin ich efektywnej pracy wyprodukować dostateczną ilość energii elektrycznej. Płaski dach pozwala ustawiać panele fotowoltaiczne zawsze skierowane na południe, niezależnie od usytuowania domu na działce. Dotyczy to również obiektów użyteczności publicznej. Aby nie doprowadzić do załamania rynku budowlanego od 1.01/2019 r. wnosimy już teraz o wykreślenie zapisu o wymogu stromych

dachów. Dla wdrożenia „Programu Dom+” który zapewni mieszkania socjalne i komunalne na terenie Państwa gminy oraz tanie w utrzymaniu domy dla rodzin wielodzietnych, jest to warunek konieczny. Obecne technologie pozwalają wykorzystać z padających promieni słonecznych na powierzchnię dachu zaopatrzyć tylko jedną kondygnację w niezbędną ilość energii elektrycznej i ciepłej. Z tego powodu zabudowa powyżej jednej kondygnacji, staje się zbyt droga w realizacji i uniemożliwia zachowania warunku niemal zero-energetyczności budynku.

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 ochrony zabytku.

Postulowane wykreślenie wymogu w postaci stromych dachów oraz dopuszczenie zabudowy parterowej dla budownictwa wielorodzinnego jest niezgodne z fizjonomią, charakterem oraz wymogami konserwatorskimi dla Starego Miasta.

Powyższa uwaga nie uwzględnia stopnia zróżnicowania zabudowy miasta, specyfiki i bogactwa rozwiązań urbanistycznych występujących na jego terenie i w szczególności nie może być zrealizowana na obszarze Starego Miasta.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Warzywny” w Szczecinie został opracowany na podstawie Uchwały Nr XXV/602/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Warzywny” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Obszar objęty planem stanowi część Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków i objętego 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 uzupełniająca z usługami ogólnomiejskimi i ponadlokalnymi.

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 staromiejskich relacji przestrzennych, ekspozycji ulic, placów miejskich i zabudowy ma zasadnicze znaczenie dla kontynuacji procesu rewaloryzacji Podzamcza. Potrzeba dokonania kompleksowych regulacji planistyczno-konserwatorskich uwzględniających planowane przekształcenia komunikacyjne m.in. likwidację łącznic Trasy Zamkowej, planowana przebudowa układu komunikacyjnego ul. Nabrzeże Wieleckie umożliwią, w ramach ustaleń planu miejscowego, kontynuowanie odbudowy układu urbanistycznego Starego Miasta. Regulacje planistyczne zapewnią odbudowę czterech pełnych kwartałów, na historycznych liniach zabudowy, zlokalizowanych pomiędzy ulicami Panieńską, Środową, Nabrzeże Wieleckie i Kłodną wraz z Rynkiem Warzywnym. Brak regulacji planistycznych dla wskazanego obszaru będzie skutkowało utratą możliwości odtworzenia historycznej struktury staromiejskiej kwartałów i utrwaleniem przypadkowego układu przestrzennego zabudowy wynikającego z obecnych rozwiązań komunikacyjnych, które zostały wskazane do przebudowy. Likwidacja łącznic estakady Trasy Zamkowej i zastąpienie ich pełnym skrzyżowaniem naziemnym przywraca także właściwe dla struktury staromiejskiej relacje przestrzenne pomiędzy powierzchniami komunikacyjnymi i zabudową. Otwiera także możliwość restytucji kwartałów zabudowy Starego Miasta wzdłuż nabrzeża.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 1,67 ha, w granicach: ul. Panieńska, ul. Środowa, ul. Nabrzeże Wieleckie, ul. Kłodna oraz plac miejski Rynek Warzywny i jest fragmentem osiedla Stare Miasto. To kwartały inwestycyjne wraz z przyległymi ulicami i historyczny plac publiczny. Ulice i rynek staromiejski to przestrzenie publiczne, które powinny wrócić do zasobu gminy w oryginalnych granicach. Ustalenie dostępu publicznego na tych przestrzeniach umożliwia realizację priorytetu pieszego dostępu w kierunku śródmieście - bulwary nadodrzańskie.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- a) warunki ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony konserwatorskiej i archeologicznej zabytku jakim jest obszar Starego Miasta, wpisany do rejestru zabytków,
- 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) standardy i rodzaj nawierzchni,
- 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,
- h) stan władania i realizację zadań własnych gminy związanych m.in. z zagospodarowaniem i użytkowaniem przestrzeni publicznych.

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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne uwzględniające wartości historyczne i warunki konserwatorskie.

Nowa zabudowa czterech kwartałów, stanowiących część zespołu Podzamcza, będzie tworzyć harmonijne uzupełnienie istniejącej, już w części, struktury staromiejskiej oraz linii pierwszego planu panoramy miasta – podnóża wzgórza zamkowego, tj. widoków z Łasztowni, Trasy Zamkowej, Wzgórza Zamkowego. Zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy Podzamcza, przyjęte w planie, kontynuują doktrynę odtwarzania tektoniki zabudowy staromiejskiej z planami zabudowy jako tło dla historycznych dominant przestrzennych. Dyscyplina podporządkowania zabudowy Podzamcza bryle zamku jest realizowana poprzez ustalenia planu, przede wszystkim przez graniczne parametry zabudowy.

Wprowadzane planem ustalenia dotyczące 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. Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone są przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych - 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 historycznej parcelacji nieruchomości z podziałami na poszczególne budynki. Na elewacjach frontowych obowiązuje zakaz sytuowania wykuszów, balkonów, jako elementów obcych kompozycyjnie.

Ze względu na ekspozycję, z ul. Kuśnierskiej i punktów widokowych (wieża Zamku, taras Zamku i punkt widokowy na wieży Katedry) dla piątej elewacji zabudowy kwartałów w planie obowiązują ustalenia:

- urządzenia techniczne należy lokalizować w kubaturze ostatniej zamkniętej kondygnacji, bez względu na projektowaną formę dachu,
- obowiązuje pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- w pokryciach dachów płaskich wyklucza się tradycyjne papy dachowe,
- na dachach płaskich dopuszcza się tarasy lub dachy zielone,
- dachy wysokie o kącie nachylenia min. 45°- 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe, obowiązują na szerokości co najmniej dwóch parceli historycznych każdej pierzei kwartału.

Obowiązuje różnicowanie form dachów sąsiadujących w ramach pierzei oraz różnicowanie wysokości zabudowy do gzymsu koronującego, okapu lub kalenicy, wysokość nowej zabudowy w granicach od 12 do 19 m n.p.t. Ustalono wykończenie elewacji materiałami naturalnymi (kamień, cegła, tynk). Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego wynosi do 100 % z wskaźnikiem intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej kształtowanym w przedziale od 2,9 do 4,2.

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. Naprawa krajobrazu i rewitalizacja funkcjonalno-przestrzenna nastąpi poprzez rozbiórkę dwóch łącznic zjazdowych z Trasy Zamkowej, które

zajmują część kwartałów staromiejskich i stanowią element dysharmonijny. Powiązania komunikacyjne zastąpi układ ulic na poziomie terenu – skrzyżowanie z wjazdem na Most Kłodny. Konsekwentna zabudowa według wytycznych konserwatorskich, odtwarzająca strukturę staromiejską Podzamcza i zachowująca walory i relacje krajobrazowe jest zgodna ze strategią i polityką przestrzenną Gminy Miasto Szczecin oraz interesem publicznym. Wprowadzana nowa zabudowa będzie stanowiła kontynuację rewitalizacji Starego Miasta oraz będzie realizowała cele zawarte w lokalnym programie rewitalizacji Starego Miasta poprzez ustalenia funkcjonalne, krajobrazowe, kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

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 przestrzeni wspólnych, istotnych dla mieszkańców całego miasta. Zasadniczym zagadnieniem środowiskowym, które plan rozstrzyga jest krajobraz. Istotny wpływ na środowisko zamieszkania i jakości życia ma kontynuowany w planie proces rewitalizacji Starego Miasta i udostępniania przestrzeni związanych z rzeką. Ustalenie dróg publicznych i placu miejskiego oznacza dostęp publiczny i realizację priorytetu pieszego w kierunku śródmieście - bulwary nadodrzańskie.

Status zabytku wpisanego do rejestru zabytków determinuje dyspozycje planistyczne i pozycjonuje wagę interesu publicznego rozumianego jako ochrona dziedzictwa kulturowego, odbudowa staromiejskich relacji przestrzenno-funkcjonalnych, związków miasta z rzeką i odbudowę związków społecznych z obszarem, co trwale podnosi jakość tej przestrzeni i komfort użytkowania.

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, w którym znajdują się liczne przestrzenie publiczne związane z najstarszą historią Miasta. 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 zabytków 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 charakterystycznymi perspektywami. Tym samym kontynuuje odbudowę panoramy miasta widzianą od strony rzeki. Plan zakłada adaptację części odkrytych oryginalnych kondygnacji piwnicznych w celu ekspozycji autentycznej struktury staromiejskiej. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

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.

Obowiązek wypełnienia kondygnacji parterowej usługami i dostosowanie dostępu do nich z poziomu chodników znacząco poprawia dostępność i komfort korzystania z przestrzeni przez wszystkich użytkowników, w tym przez osoby niepełnosprawne. Obowiązek zabezpieczenia potrzeb osób

niepełnosprawnych wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa i nie wymaga formułowania dodatkowych ustaleń.

2.6. Ekonomiczne walory przestrzeni

Ustalenia planu budują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając warunki do odbudowy i rewitalizacji obszaru Starego Miasta. Nowa zabudowa o charakterze wielofunkcyjnym stwarza możliwości rozwoju usług uzupełniających w obszarze, co jest zgodne z polityką przestrzenną Szczecina. Głównym celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizowanych w obszarze nadzorowanym przez konserwatora zabytków. Plan określa sposób i warunki prowadzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w centrum miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej.

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

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 5 min.). Projektowana budowa Mostu Kłódnego i nowe rozwiązania w zakresie transportu szynowego zwiększą znacząco dostępność obszaru objętego projektem planu w ramach Starego Miasta, oraz zbudują bezpośrednie relacje komunikacyjne z Łasztownią.

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu zapewniono dogodne dla mieszkańców ciągi piesze, a poprzez ograniczenia dla ruchu kołowego poprawę dostępności obszaru dla ruchu rowerowego. Planuje się uzyskanie efektu mobilności polegającego na dostępności do różnorodnych środków komunikacji publicznej z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego. Jest to rekompensata za ograniczanie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wynikające z warunków konserwatorskich i polityki przestrzennej. Ustalenie publicznych dróg i placu oznacza dostęp publiczny i umożliwi realizację priorytetu pieszego dostępu w kierunku śródmieście - bulwary nadodrzańskie.

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

Nowa zabudowa kontynuuje prowadzoną restytucję Starego Miasta i przewidziana jest w sąsiedztwie już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w Osiedlu Stare Miasto.

Regulacje planistyczne określają zasady, proporcje i parametry zabudowy, ustalają przestrzenie publiczne, ich charakter oraz zasady wykorzystania. Wzrost wartości nieruchomości objętych planem warunkowany jest przestrzeganiem wymogów konserwatorskich, służących realizacji kompleksowej, spójnej zabudowy historycznych kwartałów Podzamcza. Ustalenia te mają na celu ograniczenie chaotycznej i doraźnej zabudowy kwartałów, nie respektującej charakteru miejsca, wyrażającej się przypadkowymi rozwiązaniami projektowymi. Brak regulacji planistycznych w zakresie zabudowy kwartałów stanowiących oprawę placu, przy presji na maksymalizację efektywności finansowej inwestycji, mógłby w trwały sposób zniszczyć strukturę Starego Miasta, obniżając wartość nieruchomości w całym obszarze. Ustalenia planu umożliwią prowadzenie racjonalnej ochrony zabytku, rewaloryzacji terenu Podzamcza. Kontynuacja odbudowy układu przestrzennego kwartałów oraz likwidacja łącznic Trasy Zamkowej znacząco podniosą wartości funkcjonalne i krajobrazowe obszaru. Priorytet ruchu pieszego w powiązaniu z obowiązkiem sytuowania usług w kondygnacja parteru będzie generował wymierne korzyści dla prowadzonych tam działalności gospodarczych. Powiązanie piesze i rowerowe śródmieścia z bulwarami nadwodnymi będzie pobudzać na Podzamczu zainteresowanie określonymi usługami charakterystycznymi dla struktur staromiejskich.

Walor ekonomiczny obszaru stanowi bezpośrednio sąsiedztwo kwartałów z planowanym węzłem przesiadkowym tramwajowym przy Moście Kłódnym wraz z placem „Kłódnym”, który będzie stanowił reprezentacyjne spacerowe tarasy połączone z bulwarami odrzańskimi.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w obszarze planu to: wieczyste użytkowanie na własności Gminy Miasto Szczecin, grunty pod Trasą Zamkową są własnością Gminy Miasto Szczecin.

W procedurze planistycznej, podczas ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości i mieszkańców osiedla. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia interes właścicieli nieruchomości, ale przede wszystkim interes publiczny polegający na ustanowieniu przestrzeni publicznie dostępnych i ochronie dziedzictwa kulturowego, którym jest najstarsza część miasta. Ustalenia planu polegające na odtworzeniu placu miejskiego - Rynku Warzywnego w historycznych granicach, generują koszty związane z wywłaszczeniem części gruntów nie będących we władaniu Gminy. Podobne skutki wywołuje ustalenie dróg publicznych. Odtworzenie przestrzeni publicznych umożliwi inwestowanie na terenie odtworzonych kwartałów zabudowy, podniesie wartość inwestycyjną terenów przyległych, w tym należących do Gminy, tworząc jednocześnie wartość dodaną w formie rewitalizacji krajobrazu kulturowego. Ustanowienie przestrzeni publicznie dostępnych realizuje szeroko rozumianą politykę dostępności i priorytetów dla ruchu pieszego, które w obszarze Starego Miasta mają szczególne znaczenie dla wszystkich mieszkańców Szczecina.

Celem planu jest rewizja granic własności oparta na odtworzeniu historycznej obowiązującej linii zabudowy i rozgraniczeniu przestrzeni publicznych i prywatnych. Obowiązujące linie zabudowy zostały oznaczone na rysunku planu i ustalone na podstawie historycznych danych kartograficznych (kataster przedwojenny), mają charakter przybliżony. Ustala się obowiązek korekty linii zabudowy do rzeczywistego przebiegu granic kwartału, wyznaczonych przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych. Na terenie pozbawionym reliktyw historycznej zabudowy obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego, przechowywanego w archiwum państwowym.

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. W toku prac planistycznych wykazano brak potrzeby ich wyznaczania.

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. Interes publiczny i realizację polityki przestrzennej stanowi uspokojenie ruchu kołowego w tej części miasta i wykształcenie trwałych, bezpiecznych i komfortowych połączeń pieszych i rowerowych pomiędzy śródmieściem i Starym Miastem oraz pomiędzy górnym Starym Miastem i Podzamczem z bulwarami.

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, 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 użytkowników. Zgodnie z ustaleniami planu miejsca postojowe należy lokalizować w parkingach kubaturowych (również podziemnych) w zabudowie. 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.

Ustalenia planu zakazują lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych. Realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie jako podziemną lub wbudowaną w zabudowę.

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

Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna na cały obszar Starego Miasta jest prezentowana publicznie od 2010 roku i stanowi przedmiot szczegółowych dyskusji zarówno z podmiotami właścicielskimi, jak i środowiskami zawodowymi urbanistów i architektów. W dyskusji medialnej w 2010 r. stanowiła przyczynek do zbierania wniosków. Koncepcja była przedmiotem warsztatów architektonicznych w 2014 r. Uspołecznienie dyskusji nad koncepcją pozwoliło na ostateczne wypracowanie kierunków rozwoju zabudowy oraz sposobu użytkowania przestrzeni i zdefiniowania założeń i priorytetów do projektu planu miejscowego.

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

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 05.01.2017 r. do 28.01.2017 r.),
- 2) możliwość zapoznania się z projektem planu wraz z prognozą środowiskową w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zamieszcza się informacje o 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 mogą 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 projekt planu wykładany jest do publicznego wglądu.

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. W celu uniknięcia rozbieżności zamierzeń inwestycyjnych podmiotów prywatnych z polityką przestrzenną projekt planu jest także przedkładany właścicielom nieruchomości w celu zajęcia stanowiska i nawiązania dialogu planistycznego. Taką formułę współpracy przyjęto ze względu na przeważającą powierzchnię terenu stanowiącą własność prywatną i toczące się równolegle prace projektowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy kwartału. Istotnym wątkiem w rozmowach nad rozwiązaniami planistycznymi była przywoływana przez właściciela kwartałów decyzja o warunkach zabudowy wydana w roku 2011. Pomimo, że ustawodawca nie wyznacza obowiązku zgodności decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu, plan uwzględnia treści tych decyzji w

oparciu o wiążące uwarunkowania planistyczne i interes publiczny. Bieżąca wymiana informacji między planistami i właścicielami, włączenie właścicieli nieruchomości do procedury sporządzania planu miejscowego oraz wyrażane oczekiwania i stanowiska właścicielskie w toku prac planistycznych pozwoliły wypracować optymalne rozwiązania dla wszystkich stron.

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

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) i kontynuują politykę przestrzenną przyjętą w dokumentach strategicznych gminy, w tym Strategię Rozwoju Miasta, Lokalny Program Rewitalizacji. W Studium dla jednostki planistycznej S.S.04 ustala się:

funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi ogólnomiejskie, ponadlokalne, w tym usługi publiczne, kultury, gastronomii, rozrywki, turystyki;

funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa;

działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja, odbudowa Podzamcza i ulicy Szewskiej, budowa ogrodów zamkowych, przebudowa zieleni na skarpach, przekształcenie ul. Kurkowej w dziedziniec zamknięty Kamienicą Loitzów;

zasady przekształceń: przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę urbanistyczną zachowaną w warstwach gruntowych, integracja - nowa zabudowa w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii historycznego układu ulic, domykanie kwartałów zabudowy, wprowadzenie stref ruchu pieszego; przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do tradycji obszaru i tworzącej oprawę zachowanej zabudowy zabytkowej; relokacja wydzielonych usług podstawowych z zabudowy pawilonowej lub dwukondygnacyjnej do istniejącej lub nowej zabudowy o charakterze śródmiejskim; kontynuacja odbudowy Podzamcza na zasadzie pełnego odtworzenia historycznej kompozycji urbanistycznej;

obszary i zadania strategiczne: kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy: górnym, dolnym tarasem Starego Miasta i nabrzeżem rzeki, integracja obszaru ze śródmieściem i obszarami nadwodnymi; usprawnienie rozwiązań komunikacyjnych; podniesienie roli przestrzeni publicznej placów: Rynek Sienny, Rynek Nowy, Rynek Warzywny i Targ Rybny;

struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do odtworzenia i uzupełnień; do zachowania i odtworzenia historyczny układ ulic i placów; istniejąca dominanta przestrzenna układu – Zamek Książąt Pomorskich;

zasady zabudowy: odbudowa Starego Miasta w formie zabudowy obrzeżnej, zwartej o charakterze kamienicowym o indywidualnej kompozycji brył i fasad budynków w pierzei;

komunikacja: wprowadzanie ograniczeń dla ruchu samochodowego – wyłączenie części ulic z ruchu, wprowadzanie strefy ruchu uspokojonego;

inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

ochrona zabytków: obszar Starego Miasta znajduje się w rejestrze zabytków, obowiązuje zachowanie budowli historycznych, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego; na całym terenie ustanowienie strefy ochrony archeologicznej W II i ochrony ekspozycji.

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

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około (6,0 mln zł). Uwzględniają one nakłady na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, które wraz z kosztami wykupu gruntów składają się na 80,6% wydatków. Koszt kredytowania wydatków majątkowych to 19,4% wydatków ogółem (około 1,2 mln zł). Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu oszacowań.

Zestawienie dochodów (łącznie około 1,2 mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją dochodów będą dochody ze sprzedaży gruntów (47,9%), podatki i opłaty lokalne (17,0%), wpływy niepewne to opłata planistyczna (25,2%) i opłaty adiacenckie (9,9%).

Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

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.