

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.

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

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

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

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

- 1) od północy ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego;
- 2) od wschodu ul. Nabrzeże Wieleckie i fragmentem ul. Świętego Ducha;
- 3) od południa ul. Nową;
- 4) od zachodu ul. Rybacką i ul. Staromiejską.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

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

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

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012r.), stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) S.S. - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Stare Miasto;
- 2) S.N. - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Nowe Miasto;
- 3) 1150 ÷ 1904 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MC - teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
 - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U - teren usług,
 - d) UK - teren usług kultury, teren usług sakralnych,
 - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - f) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - g) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - h) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - i) KP - publicznie dostępny ciąg pieszy,
 - j) KPP - publicznie dostępny plac miejski.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynieryjne.

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** - układ i podziały ekspozycyjnych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 6) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew i krzewów o określonym składzie gatunkowym, powierzchni trawiastych wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 7) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 11) **ogródek gastronomiczny** - miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;

- 12) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku a także powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 15) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 16) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 17) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, ocary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów,
- c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- d) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących:

- a) zespołu zieleni placu Tobruckiego i placu Ratuszowego,
- b) zieleni wysokiej i niskiej w rejonie skrzyżowania ul. Świętego Ducha i ul. Dworcowej,
- c) nasadzeń na skarpie dawnych murów miejskich,
- d) zieleni komponowanej przy ul. Staromiejskiej;

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

- a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego Starego Miasta i Nowego Miasta,
- b) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
- c) przebudowy dróg publicznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- d) wycinki niepożądanych gatunków roślin;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi,

- b) ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi lub wiatami;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i zabudowy z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, bez prawa powiększania kubatury, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach budynków i dachach budynków od strony ulic i placów, za wyjątkiem:
- a) rur spustowych, instalacji odgromowych, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku,
 - b) lokalizowania w istniejącej zabudowie, w sposób niekolidujący z aktualnym zagospodarowaniem, urządzeń technicznych zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) mocowania trakcji tramwajowej;
- 8) nowe pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów oraz nowe instalacje i urządzenia techniczne realizuje się jako wbudowane w kubaturę nowej zabudowy;
- 9) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, w ekspozycji budynków o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach od strony ulic i placów,
 - b) na dachach stromych elewacji od strony ulic i placów, chyba że całą połąć dachu będzie stanowić dachówka solarna,
 - c) w części działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 10) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej zabudowie, niebędącej obiektem o wartościach zabytkowych, jako kompozycja całości elewacji lub całości kondygnacji elewacji budynku,
 - b) na nowej zabudowie jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - c) na istniejących i nowych dachach stromych w formie całej połąci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - d) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji;
- 11) w pasach drogowych dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowaty i wiaty przystankowe, stojaki dla rowerów, stacje ładowania pojazdów itp., sytuowane w sposób niepowodujący ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej;
- 12) wymagania wynikające z ochrony konserwatorskiej oraz z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych realizuje się poprzez ustalenia planu, w szczególności:
- a) utrzymanie układu: ulic, placów, skwerów i terenów zieleni urządzonej oraz sposób ich zagospodarowania kontynuujący wartości chronione,
 - b) utrzymanie różnorodnej kompozycji zieleni urządzonej i jej składu gatunkowego,
 - c) utrzymanie przekroju ulic wraz z nawierzchniami i obsadzeniami, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- d) utrzymanie i ekspozycję obiektów o wartościach zabytkowych, z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
- e) utrzymanie i ekspozycję pozostałych obiektów istotnych dla krajobrazu kulturowego miasta, z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
- f) kształtowanie nowej zabudowy uzupełniającej historyczne pierzeje ulic,
- g) przekształcenia obiektów o niskim standardzie technicznym lub estetycznym,
- h) zasady lokalizacji urządzeń technicznych i instalacji;

13) na obszarze planu:

- a) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej Starego i Nowego Miasta,
- b) znajdują się wpisane do rejestru zabytków: obszar Starego Miasta, zespół placów Tobrucki i Ratuszowy,
- c) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego i Nowego Miasta;

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

- a) teren Starego Miasta, nr rejestru: 1, obejmuje wszystkie tereny elementarne ustalone w planie z wyjątkiem terenów wymienionych w lit. b,
- b) dawny plac Ratuszowy ob. plac Tobrucki, plac Ratuszowy, nr rejestru: 676, obejmuje tereny elementarne: S.N.1901.KPP, S.N.1902.KPP, S.N.1903.KD.D, S.N.1904.KD.L,
- c) budynek dawnej elektrowni, obecnie Centrum Sztuki Współczesnej „Trafostacja Sztuki”, ul. Świętego Ducha 4, nr rejestru: 819, w terenie elementarnym S.S.1153.UK,
- d) mur oporowy przy średniowiecznych fortyfikacjach miejskich z otoczeniem, przy ul. Podgórnej, nr rejestru: 622, w terenie elementarnym S.S.1156.ZP,
- e) budynek Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego (dawny budynek PAM), ul. Rybacka 1, nr rejestru: 871, w terenie elementarnym S.S.1159.U,
- f) kościół p. w. św. Jana Ewangelisty, ul. Świętego Ducha 9, nr rejestru: 847, w terenie elementarnym S.S.1160.UK,
- g) relikty średniowiecznego, miejskiego muru obronnego z basztą „Wittkop”, ul. Świętego Ducha 5, nr rejestru: 232, w terenie elementarnym S.S.1161.MC;

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

- a) dawny budynek koszar zespołu gmachów Koszar Bramy Ślimaczej przy ul. Dworcowej 1a,
- b) kamienice przy ul. Dworcowej 1 i Dworcowej 2,
- c) kamienica przy ul. Staromiejskiej 11,
- d) kamienica przy ul. Podgórnej 22-23,
- e) teren dawnego cmentarza przy kościele św. Jana Ewangelisty przy ul. Świętego Ducha,
- f) budynek dydaktyczno-biurowy przy ul. Podgórnej 51-53;

16) dla obiektów o wartościach zabytkowych:

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

- b) dopuszcza się przekształcenia elewacji frontowych wyłącznie w parterach i przyziemiu pod warunkiem utrzymania elementów wystroju architektonicznego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) zakazuje się termoizolacji elewacji frontowych od strony zewnętrznej na budynkach posiadających detal architektoniczny;
- 17) w parterach budynków frontowych dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na usługowe oraz przebudowę lokali usługowych według następujących zasad, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla kompozycji obiektu oraz elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji realizuje się w sposób jednorodny na całej jego szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące z zastrzeżeniem, że spełniają one wymagania kompozycyjne określone w lit. a,
 - c) zachowuje się istniejące poziomy historycznych nadproży w otworach parteru,
 - d) wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
 - e) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu;
- 18) w istniejących lokalach usługowych zlokalizowanych poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla kompozycji elewacji całego budynku w jej oryginalnej formie oraz elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn piwnicznych;
- 19) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych według następujących zasad:
- a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki w przestrzeni ulicy lub placu,
 - b) obowiązuje usytuowanie ogródka przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego,
 - c) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków,
 - d) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych kamienic,
 - e) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na stalowej lub aluminiowej konstrukcji samonośnej,
 - f) zakazuje się przysłaniania kamiennych nawierzchni chodników i jezdni;
- 20) w strefie E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego i Nowego Miasta obowiązuje ochrona widoku i uzupełnienie sylwety historycznej zabudowy, wymogi ochrony realizowane są poprzez ustalenia planu;
- 21) obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów: S.N.1901.KPP, S.N.1902.KPP, S.N.1903.KD.D oraz części terenu S.N.1904.KD.L i S.S.1175.KD.L (ul. Nowa, ul. Dworcowa), położony jest w strefie WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują przepisy odrębne;
- 22) dla zabudowy na terenie planu ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 10, z uwzględnieniem pozostałych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 23) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większą niż wysokość zabudowy frontowej kwartału, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 24) dla nowej zabudowy ustala się wysoką kondygnację parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 25) dopuszcza się, niezależnie od ustalonych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zwiększenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, w wielkości do 5% powierzchni zabudowy tych budynków, w celu poprawy warunków użytkowych, oraz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami np. realizacja szybów windowych wraz z niezbędną komunikacją, wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 26) zakazuje się lokalizacji garaży na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy garaży wielostanowiskowych wbudowanych w zabudowę;
- 27) dla zabudowy uzupełniającej historyczne pierzeje, obowiązującą linię zabudowy wyznaczają relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych; w przypadku braku relikwów, obowiązują linie zabudowy ustalone planem;
- 28) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem:
- a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, pochylni oraz ramp dla których dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy do 1,5 m,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych, izolacyjnych i wykończeniowych;
- 29) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 30) na obszarze planu ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą renowację zabudowy; ustalenia planu realizują cele rewitalizacji osiedla Stare Miasto i Nowe Miasto;
- 31) obowiązuje lokalizacja szafek technicznych złączy i węzłów kablowych oraz telekomunikacyjnych jako podziemnych, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących obiektów budowlanych;
- 32) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 33) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 34) ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:
- a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - b) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 35) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez ul. Dworcową (S.S.1175.KD.L), ul. Nową (S.S.1904.KD.L);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5, 6, 7 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

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

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

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) dla przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 7) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

- b) zagospodarowania związanego z użytkowaniem tymczasowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe ścieżki rowerowe poza ścieżkami wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągu pieszego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ul.: Dworcowa, Rybacka, Podgórna, Staromiejska, Nowa, Świętego Ducha oraz w ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego położonej poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Dworcowej, Rybackiej, Podgórnej, Staromiejskiej, Nowej, Świętego Ducha oraz ks. kard. Stefana Wyszyńskiego położonej poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej w ulicach: Dworcowej, Rybackiej, Podgórnej, Staromiejskiej, Nowej, Świętego Ducha oraz w ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego położonej poza obszarem planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze jak i poza obszarem planu;

- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej, wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej;
- 11) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych SN/nn jako wbudowanych; w przypadku braku możliwości realizacji ustalenia, odbudowę stacji transformatorowych dopuszcza się na dotychczasowych warunkach i w tej samej lokalizacji;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 18) obowiązuje stosowanie rozwiązań inżynierskich energooszczędnych lub wykorzystujących energie odnawialne, zmniejszających wodochłonność.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.S.1150.U – 0,16 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

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

- 1) obiekt o wartościach zabytkowych: budynek ul. Dworcowej 1a, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie kubatury budynku,
 - b) utrzymanie kształtu dachu, zakaz lokacji lukarn, doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
 - c) pokrycie dachu dachówkami ceramicznymi w naturalnym kolorze ceramiki;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: obowiązuje utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

- 4) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 0,16 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha) lub S.S.1175.KD.L (ul. Dworcowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1175.KD.L, S.S.1174.KD.D, S.S.1151.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 8. Teren elementarny S.S.1151.MC – 0,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% dla działki nr 35/2 obr. 1038.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 100 % dla działek nr: 8/22, 8/25, 8/26, 35/2, 110 obr. 1038;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku:
 - a) do 23 m, dla zabudowy na rzędnej ok. 9,5 m n.p.m. (kontynuacja pierzei kamienicy przy ul. Dworcowej 2),
 - b) do 20 m, dla zabudowy przy ul. Świętego Ducha, ul. Podgórnej oraz na rzędnej ok. 7,5 m n.p.m. (kontynuacja zabudowy przy ul. Dworcowej 1);
- 4) minimalna wysokość zabudowy frontowej mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 18 m;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 6) obiekty o wartościach zabytkowych: kamienice przy ul. Dworcowej 1 i 2, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie wysokości, gabarytów zabudowy oraz kształtu dachu,
 - b) utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, także dla elewacji północnej i wschodniej budynku przy ul. Dworcowej 2;
- 7) w nowej zabudowie frontowej od strony ulicy obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami;

- 8) obowiązują dachy płaskie;
- 9) obowiązuje utrzymanie pieszego połączenia z terenem S.S.1157.MW.U poprzez teren S.S.1156.ZP;
- 10) dopuszcza się realizację ciągu pieszego łączącego tereny S.S.1171.KD.D i S.S.1173.KDW.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna), S.S.1173.KDW, S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha) lub S.S.1175.KD.L (ul. Dworcowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1175.KD.L, S.S.1171.KD.D, S.S.1174.KD.D, S.N.1904.KD.L, S.S.1173.KDW, S.S.1151.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny S.S.1152.MC – 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5 %;
- 2) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 20 m licząc od poziomu ulicy przyległej do elewacji frontowej;
- 3) minimalna wysokość zabudowy frontowej mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 18 m;
- 4) obowiązuje zróżnicowanie wysokości zabudowy dla co najmniej 50% działki budowlanej pomiędzy ul. Podgórną i ul. Świętego Ducha;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) w nowej zabudowie, wzdłuż terenu elementarnego S.S.1168.KP, obowiązuje wycofanie co najmniej kondygnacji parteru i piętra do historycznej krawędzi ul. Podgórnej, wskazanej przez nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
 - a) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami dostępnymi z poziomu chodnika od strony ul. Świętego Ducha i ciągu pieszego S.S.1168.KP,
 - b) zakazuje się stosowania balkonów w elewacji od ul. Świętego Ducha;

- 8) obowiązują dachy płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 0,13 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna) lub S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1171.KD.D, S.S.1174.KD.D, S.S.1168.KP, S.S.1152.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji wbudowanej stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny S.S.1153.UK – 0,11 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury z funkcjami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług innych niż usługi kultury w części zabudowy dostępnej od ul. Podgórnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%, nie dotyczy działki zabudowanej obiektem o wartościach zabytkowych.

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

- 1) obiekt o wartościach zabytkowych: budynek dawnej elektrowni przy ul. Świętego Ducha 4, oznaczony na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne, w szczególności w zakresie:
 - a) utrzymania bryły budynku,
 - b) kompozycji elewacji i ich wykończenia,
 - c) proporcji otworów drzwiowych i okiennych oraz ich podziałów;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 95%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 19 m;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują dachy płaskie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1169.KDW, S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna) lub S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1171.KD.D, S.S.1174.KD.D, S.S.1169.KDW, S.S.1168.KP, S.S.1167.MC.

§ 11. Teren elementarny S.S.1154.MC – 0,16 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja funkcji mieszkaniowej w co najmniej 50% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) funkcji mieszkaniowej w kondygnacji parteru,
 - b) funkcji parkingowej bezpośrednio przylegającej do elewacji frontowych;
- 2) obowiązuje lokalizacja publicznie dostępnego ciągu pieszego, w formie schodów terenowych o jednolitym rysunku kompozycyjnym, łączącego tereny S.S.1172.KD.D i S.S.1173.KDW, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika przyległych ulic;
- 4) dopuszcza się ogródki gastronomiczne, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku:
 - a) 20 m od strony ul. Rybackiej,
 - b) 23 m od strony ul. Dworcowej;
- 7) minimalna wysokość zabudowy frontowej mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 18,5 m;
- 8) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) obowiązuje uczytelnienie historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach frontowych poprzez odtworzenie szerokości frontów zabudowy w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji oraz:
 - a) różnicowanie wykończenia elewacji sąsiadujących frontów,
 - b) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych (np. tynk, cegła, kamień bez połysku);
- 10) zakazuje się stosowania:
 - a) balkonów, loggii i podcieni na elewacjach frontowych,
 - b) dominant i akcentów narożnych;
- 11) obowiązują dachy płaskie, w tym dachy zielone na min. 25% powierzchni zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1172.KD.D (ul. Rybacka) lub S.S.1173.KDW;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego: 5m;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.N.1904.KD.L, S.S.1172.KD.D, S.S.1173.KDW, S.S.1154.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej; dopuszcza się wbudowanie istniejącej magistrali ciepłej w nową zabudowę;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny S.S.1155.MC – 0,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo–usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 20 m;
- 3) minimalna wysokość zabudowy frontowej mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 18 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami od strony ul. Staromiejskiej,
 - b) sytuowanie głównego wejścia do budynku z poziomu chodnika ul. Staromiejskiej;
- 6) obowiązują dachy płaskie;
- 7) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (np. tynk, cegła, kamień bez połysku);
- 8) zakazuje się stosowania: balkonów, podcieni, dominant i akcentów narożnych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Zbigniewa Herberta (poza obszarem planu) poprzez teren S.S.1164.MC;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.S.1170.KD.D (ul. Staromiejska);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1170.KD.D, S.S.1164.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 13. Teren elementarny S.S.1156.ZP – 0,27 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi S.S.1157.MW,U oraz S.S.1159.U, obowiązują nasadzenia zieleni niskiej i średniej o funkcji stabilizującej istniejącą skarpe.

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

- 1) obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
 - c) utrzymanie pieszego połączenia terenów S.S.1151.MC i S.S.1157.MW,U w formie schodów terenowych;
- 2) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych: zachowanego fragmentu średniowiecznych fortyfikacji miejskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejących garaży w naziemne miejsca postojowe.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenów: S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna) lub S.S.1173.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1171.KD.D, S.S.1172.KD.D, S.S.1173.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 14. Teren elementarny S.S.1157.MW,U – 0,54 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym istniejącą zabudowę zamieszkania zbiorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) obowiązuje utrzymanie zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wycinki gatunków niepożądanych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) dla dz. nr 33/4 obr. 1038: 35 %,
- b) dla dz. nr 8/30 obr. 1038: 80 %;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 26 m;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązują dachy płaskie;
- 5) obowiązuje utrzymanie pieszego połączenia z terenem S.S.1151.MC poprzez teren S.S.1156.ZP.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.S.1172.KD.D (ul. Rybacka) poprzez teren S.S.1159.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1171.KD.D, S.S.1156.ZP, S.S.1157.MW,U, S.S.1158.MC, S.S.1159.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 15. Teren elementarny S.S.1158.MC – 0,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 19 m;
- 3) obiekt o wartościach zabytkowych: kamienica przy ul. Podgórnej 22-23, oznaczona na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w szczególności detalu architektonicznego: gzymsów, naczółków, pilastrów,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowej od strony zewnętrznej,
 - c) zakazuje się nadbudowy w pierzei ul. Podgórnej,
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa obrzeżna z wysoką kondygnacją parteru z usługami,
 - b) obowiązuje dach płaski,
 - c) dopuszcza się przekrycie dziedzińca.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1171.KD.D, S.S.1157.MW,U, S.S.1158.MC, S.S.1159.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny S.S.1159.U – 0,31 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych, zabytku wpisanego do rejestru zabytków przy ul. Rybackiej 1, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne w szczególności w zakresie:
 - a) utrzymania bryły, kształtu i przekrycia dachu z dominantą w formie wieży,
 - b) kompozycji elewacji i ich wykończenia oraz detalu kamiennego,
 - c) lokalizacji, proporcji otworów drzwiowych i okiennych oraz ich podziałów;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: istniejąca.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.S.1172.KD.D (ul. Rybacka);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu S.S.1157.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1171.KD.D, S.S.1172.KD.D, S.S.1156.ZP, S.S.1157.MW,U, S.S.1158.MC;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn.

§ 17. Teren elementarny S.S.1160.UK – 0,39 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne, kościół pw. św. Jana Ewangelisty;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: kultury, zamieszkania zbiorowego, społeczne, oświaty.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10 %.

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

- 1) obiekt o wartościach zabytkowych: kościół pw. św. Jana Ewangelisty przy ul. Świętego Ducha 9, zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne w szczególności w zakresie:
 - a) utrzymania bryły kościoła, nakrytej stromym dachem, dwuspadowym, z sygnaturą,
 - b) kompozycji elewacji i ich wykończenia,
 - c) rozmieszczenia, wymiarów i proporcji otworów drzwiowych, okiennych oraz ich podziałów,
 - d) wyposażenia w detal architektoniczny elewacji i wewnątrz;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 15m;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązuje utrzymanie gabarytów oraz kształtu dachów zabudowy XX-wiecznej;
- 6) obowiązują dachy strome, dwuspadowe o równych połaciach;
- 7) ustala się pokrycie dachu dachówkami ceramicznymi w naturalnym kolorze ceramiki;
- 8) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (np. tynk, cegła, kamień bez połysku).

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1174.KD.D, S.S.1160.UK lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów gruntowych, studni zbiorczych dla potrzeb pomp ciepła;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 18. Teren elementarny S.S.1161.MC – 0,28 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo–usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;

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

- 1) wzdłuż ul. Podwale obowiązuje kontynuacja pierzei zabudowy obrzeżnej;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług co najmniej w parterach zabudowy, dostępnych bezpośrednio z poziomu chodnika przyległych ulic;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w kondygnacji parteru,
 - b) pomieszczeń zapleczy i powierzchni parkingowych bezpośrednio od frontu budynku wzdłuż ulic;
- 4) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych wpisanego do rejestru zabytków: fragmentu przyziemia baszty, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 20 m, do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 7) minimalna wysokość zabudowy frontowej mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku: 18 m;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 9) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (np. tynk, cegła, kamień bez połysku, szkło);
- 10) dla nowej zabudowy obowiązują dachy płaskie;
- 11) zakazuje się stosowania dominant i akcentów narożnych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha) lub z ul. Podwale (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1174.KD.D, S.S.1161.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny S.S.1162.MC – 0,95 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa, usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy: 100% dla dz. nr 23, 18/5 i części dz. nr 6/21 obr. 1038;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku w osi zabudowy o szerokości elewacji do 24 m: 20 m;
- 4) minimalna wysokość zabudowy frontowej, liczona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 16 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,5 do 4,5;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 7) obiekt o wartościach zabytkowych, kamienica przy ul. Staromiejskiej 11, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) utrzymanie wysokości budynku, gabarytów i kształtu dachu ze wskazaniem przywrócenia jego stanu pierwotnego,
 - b) utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej, w szczególności detalu architektonicznego: gzymsów, naczółków, pilastrów,
 - c) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 8) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Podgórnej 51-53:
 - a) obowiązuje utrzymanie wysokości budynku, gabarytów i kształtu dachu,
 - b) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji frontowej,
 - c) dopuszcza się doświetlenie ostatniej kondygnacji od frontu poprzez okna połaciowe i/lub pojedyncze lukarny nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji; lukarny wycofane od lica ściany frontowej na minimum 0,5 m;
- 9) dla nowej zabudowy uzupełniającej pierzeje ul. Podgórnej i ul. Staromiejskiej obowiązuje realizacja frontów zabudowy na szerokości segmentu nie większej niż 24 m, w formie zróżnicowanej architektonicznej kompozycji, poprzez:
 - a) zróżnicowanie wysokości uwzględniające spadki terenu,
 - b) lokalizację wysokiej kondygnacji parteru z usługami,
 - c) stosowanie odmiennego wykończenia elewacji i detalu sąsiadujących segmentów zabudowy,
 - d) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych (tynk, cegła, kamień bez połysku, szkło),
 - e) zakazuje się stosowania balkonów w elewacji od ul. Podgórnej i ul. Staromiejskiej;
- 10) obowiązują dachy płaskie i/lub dachy strome, dwuspadowe, o równych połaciach i kącie nachylenia od 40° do 50°;
- 11) ustala się pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze ceramiki;
- 12) dla nowej zabudowy wzdłuż ul. Podgórnej obowiązuje lokalizacja przejazdów bramnych zapewniających obsługę zabudowy wewnątrz kwartału.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1169.KDW, S.S.1170.KD.D (ul. Staromiejska), S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna) lub z ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego (poza obszarem planu), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługa z ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego wyłącznie zabudowy usytuowanej na dz. nr 112 obr. 1038;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1170.KD.D, S.S.1171.KD.D, S.S.1169.KDW, S.S.1162.MC, S.S.1163.MC, S.S.1165.ZP, S.S.1166.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji rozdzielni sieciowej SN/SN ze stacją transformatorową SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny S.S.1163.MC – 0,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska: mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%; nie dotyczy działek z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla działki z istniejącą zabudową mieszkaniową: 100%,
 - b) dla działki niezabudowanej: 5%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku:
 - a) dla działki z istniejącą zabudową: 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla działki niezabudowanej: 4 m;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji elewacji, kształtu i pokrycia dachu;
- 5) zakazuje się dobudowy tarasów i balkonów w elewacji od ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.S.1170.KD.D (ul. Staromiejska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1170.KD.D, S.S.1162.MC, S.S.1163.MC lub spoza obszaru planu.

§ 21. Teren elementarny S.S.1164.MC – 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo–usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%; nie dotyczy działek z istniejącą zabudową mieszkaniową, stacją transformatorową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla działki z istniejącą zabudową mieszkaniową: 100%, dla działki z istniejącą stacją transformatorową: 100%,
 - b) dla działki niezabudowanej: 5 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku:
 - a) dla działki z istniejącą zabudową mieszkaniową: 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla działki nie zabudowanej: 4 m;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji elewacji, kształtu i pokrycia dachu;
- 5) zakazuje się dobudowy tarasów i balkonów w elewacji od ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego;
- 6) obowiązuje utrzymanie pieszego połączenia w formie schodów zlokalizowanych przy granicy z terenem S.S.1170.KD.D.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Zbigniewa Herberta (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu S.S.1155.MC;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1170.KD.D, S.S.1164.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Teren elementarny S.S.1165.ZP – 0,1 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki gatunków niepożądanych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację: placu zabaw i rekreacji, wiaty śmietnikowej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.S.1170.KD.D (ul. Staromiejska);
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.S.1170.KD.D.

§ 23. Teren elementarny S.S.1166.MW,U – 0,39 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy dla dz. nr 6/11 obr. 1038: 100%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku:
 - a) dla zabudowy istniejącej: 33 m,
 - b) dla nowej lub przekształcanej zabudowy, mierzona w osi zabudowy o szerokości elewacji do 24 m:
 - do 25 m; dla zabudowy lokalizowanej przy granicy z terenem S.S.1162.MC,
 - do 20 m dla zabudowy wzdłuż terenu S.S.1174.KD.D;
- 4) minimalna wysokość zabudowy frontowej liczona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 18 m;
- 5) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
 - a) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) zakazuje się stosowania balkonów w elewacji od ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się użytkowanie istniejących parterowych obiektów usługowych wysuniętych przed nieprzekraczalne linie zabudowy; obiekty mogą być remontowane i przebudowywane, bez prawa powiększania kubatury;
- 8) obowiązują dachy płaskie;
- 9) obowiązuje utrzymanie istniejącego pieszego połączenia terenu S.S.1169.KDW z ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1169.KDW lub S.S.1174.KD.D;
- 2) obowiązuje utrzymanie połączeń pieszych z ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego (poza obszarem planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1174.KD.D, S.S.1169.KDW, S.S.1162.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 24. Teren elementarny S.S.1167.MC – 0,16 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo–usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu chodnika ul. Świętego Ducha do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 23 m, przy czym:
 - a) maksymalna wysokość elewacji frontowej: 14 m,
 - b) powyżej 14 m obowiązuje wycofanie elewacji frontowej o 7 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) ustala się zasady kompozycji zabudowy:
 - a) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami dostępnymi z poziomu chodnika ul. Świętego Ducha,
 - b) zakazuje się stosowania balkonów w elewacji od ul. Świętego Ducha;
- 5) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (np. szkło, tynk, cegła, kamień bez połysku);
- 6) obowiązują dachy płaskie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1169.KDW lub S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1174.KD.D, S.S.1169.KDW, S.S.1167.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 25. Teren elementarny S.S.1168. KP – 0,01 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje nawierzchnia na całej długości jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego.

§ 26. Teren elementarny S.S.1169.KDW – 0,04 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,6 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 27. Teren elementarny S.S.1170.KD.D (ul. Staromiejska) – 0,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje odtworzenie nawierzchni jezdni z kostki granitowej, krawężniki granitowe;
- 2) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej, nie dotyczy chodników opisanych w ust. 5 pkt 2;
- 3) dopuszcza się korektę przekroju ulicy;
- 4) obowiązuje utrzymanie pieszego połączenia z terenem S.S.1164.MC;
- 5) obowiązuje utrzymanie ciągu pieszego łączącego ul. Staromiejską w formie kładki nad ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego;
- 6) dopuszcza się remont, przebudowę lub rozbiórkę i budowę nowej kładki pieszej z możliwością wbudowania w przyczółek lokalu usługowego o powierzchni zabudowy do 200 m²;
- 7) dopuszcza się kontynuację lokalizacji pawilonów handlowych do czasu przebudowy, rozbiórki i budowy nowej kładki pieszej z lokalem usługowym jak w pkt 6.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) w liniach rozgraniczających ulicy ustala się przebieg chodników łączących ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego (poza obszarem planu) z kładką nad ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego (poza obszarem planu);
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,7 m do 28,5 m.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 28. Teren elementarny S.S.1171.KD.D (ul. Podgórna) – 0,33 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 2) dopuszcza się korektę przekroju ulicy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 13,7 m.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego.

§ 29. Teren elementarny S.S.1172.KD.D (ul. Rybacka) – 0,28 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki granitowej, krawężniki granitowe;
- 2) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 3) obowiązuje zachowanie klombu przed budynkiem ul. Dworcowa 8 (gmach Książnicy Pomorskiej, poza obszarem planu).

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,7 m do 17,2 m.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej.

§ 30. Teren elementarny S.S.1173.KDW – 0,06 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Zakazuje się nasadzeń zieleni.

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

- 1) obowiązuje lokalizacja chodnika:
 - a) wzdłuż terenu S.S.1151.MC o szerokości min. 2 m, z płyt granitowych,
 - b) wzdłuż terenu S.S.1154.MC o szerokości 5 m i powiązaniu z ciągiem pieszym w terenie S.S.1154.MC;

- 2) obowiązuje nawierzchnia jezdni z kostki kamiennej, krawężniki granitowe;
- 3) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 4) dopuszcza się korektę przekroju drogi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn.

§ 31. Teren elementarny S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha) – 0,46 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego zieleńca z zielenią wysoką z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się cięcia sanitarne, korektę obrysu, obowiązują uzupełnienia likwidowanej zieleni.

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

- 1) dopuszcza się korekty przekroju ulicy;
- 2) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki granitowej, krawężniki granitowe;
- 3) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 4) ustala się ochronę nieprzekształconej części obiektu o wartościach zabytkowych, znajdującego się w granicach terenu elementarnego: dawnego cmentarza przy kościele św. Jana Ewangelisty, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów ogólnospławnych.

§ 32. Teren elementarny S.S.1175.KD.L (ul. Dworcowa) – 0,28 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

- 1) obszar o wartościach zabytkowych, zabytek wpisany do rejestru zabytków: Plac Tobrucki i Ratuszowy, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje nawierzchnia jezdni z kostki granitowej, krawężniki granitowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 4) dopuszcza się bitumiczną nawierzchnię ścieżki rowerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnia o dwóch psach ruchu z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19 m do 21,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego i deszczowego.

§ 33. Teren elementarny S.S.1176. KPP – 0,1 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny plac miejski.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego szpaleru drzew;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) obowiązuje nawierzchnia na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 3) ustala się ochronę nieprzekształconej części obiektu o wartościach zabytkowych: dawnego cmentarza przy kościele św. Jana Ewangelisty, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje utrzymanie zieleni wysokiej w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części terenu elementarnego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.S.1174.KD.D (ul. Świętego Ducha);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego.

§ 34. Teren elementarny S.N.1901.KPP (plac Tobrucki) – 0,66 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny plac miejski z zielenią urządzoną i zabytkową fontanną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) ustala się ochronę pomników przyrody: orzech czarny, dąb szypułkowy, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) obowiązują nasadzenia zgodne z kompozycją i składem gatunkowym nawiązującym do rozwiązań historycznych założenia placu;
- 4) obowiązuje uczytelnienie kompozycji historycznej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej i lokalizacji wiat;
- 2) obiekt o wartościach zabytkowych, zabytek wpisany do rejestru zabytków: Plac Tobrucki i Ratuszowy, obowiązują przepisy odrębne, w szczególności w zakresie:
 - a) układu kompozycyjnego, zamkniętego kaskadową fontanną w północnym narożniku placu, z symetrycznie rozmieszczonymi ścieżkami względem osi północ – południe, łączącymi pl. Ratuszowy z ul. Świętego Ducha oraz ul. Dworcową,
 - b) rozwiązań geometrycznych i wysokościowych placu nawiązujących do rozwiązań historycznych,
 - c) układu rabat i klombów oraz nawierzchni trawiastych,
 - d) szpalerowego obsadzenia drzewami,
 - e) zabytkowej fontanny: podbudowa, rzeźby i baseny z czerwonego piaskowca;
- 3) obowiązuje jednolita nawierzchnia przepuszczalna ścieżek ograniczonych obrzeżami granitowymi;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejących nawierzchni z płyt betonowych ułożonych w karo;
- 5) obowiązuje powiązanie wewnętrznego układu ścieżek z chodnikami przyległych ulic;
- 6) zakazuje się utrwalania przedeptów;
- 7) dopuszcza się likwidację istniejących obiektów obrony cywilnej: ukryć wolnostojących, po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.S.1175.KD.L (ul. Dworcowa), S.N.1903.KD.D (ul. Dworcowa), S.N.1904.KD.L (ul. Nowa, ul. Dworcowa) lub z ul. Nowej (poza obszarem planu);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.N.1904.KD.L, S.S.1175.KD.L, S.N.1903.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego.

§ 35. Teren elementarny S.N.1902.KPP (plac Ratuszowy) – 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny plac miejski z zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 85%;
- 2) obowiązuje utrzymanie kompozycji i składu gatunkowego nawiązującego do rozwiązań historycznych założenia placu;
- 3) obowiązuje uczytelnienie kompozycji historycznej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej i lokalizacji wiat;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych dla lokali zlokalizowanych pod tarasem Ratusza (poza obszarem planu) z zastrzeżeniem nie przekraczania ciągów pieszych i nie kolidowania z ruchem pieszym;
- 3) obiekt o wartościach zabytkowych, zabytek wpisany do rejestru zabytków: Plac Tobrucki i Ratuszowy, obowiązują przepisy odrębne, w szczególności w zakresie:
 - a) układu kompozycyjnego z symetrycznie rozmieszczonymi ciągami pieszymi względem osi kompozycyjnej wyznaczonej przez gmach Ratusza, na podstawie dokumentacji archiwalnej,
 - b) rozwiązań geometrycznych i wysokościowych placu nawiązujących do rozwiązań historycznych,
 - c) układu zieleni,
 - d) szpalerowego obsadzenia drzewami na kierunku północ – południe, wzdłuż ciągów pieszych, równoległe do elewacji Ratusza;
- 4) obowiązuje jednolita nawierzchnia ciągów pieszych z płyt ograniczonych obrzeżami granitowymi;
- 5) obowiązuje powiązanie układu ciągów pieszych z chodnikami przyległych ulic;
- 6) zakazuje się utrwalania przedseptów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.N.1904.KD.L (ul. Nowa, ul. Dworcowa), ul. Nowej (poza obszarem planu);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.N.1904.KD.L, S.N.1902.KPP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego i deszczowego.

§ 36. Teren elementarny S.N.1903.KD.D (ul. Dworcowa) – 0,15 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obiekt o wartościach zabytkowych, zabytek wpisany do rejestru zabytków: Plac Tobrucki i Ratuszowy, oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się korekty przekroju ulicy;
- 3) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki granitowej;
- 4) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19 m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 37. Teren elementarny S.N.1904.KD.L (ul. Nowa, ul. Dworcowa) – 0,5 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obiekt o wartościach zabytkowych, zabytek wpisany do rejestru zabytków: Plac Tobrucki i Ratuszowy, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się korekty przekroju ulicy;
- 3) obowiązuje nawierzchnia chodników na całej długości ulicy jednorodna, z płyt granitowych i kostki granitowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jezdnie minimum o czterech pasach ruchu z wbudowanym torowiskiem tramwajowym sieć trakcyjna, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 25,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów ogólnospławnych.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

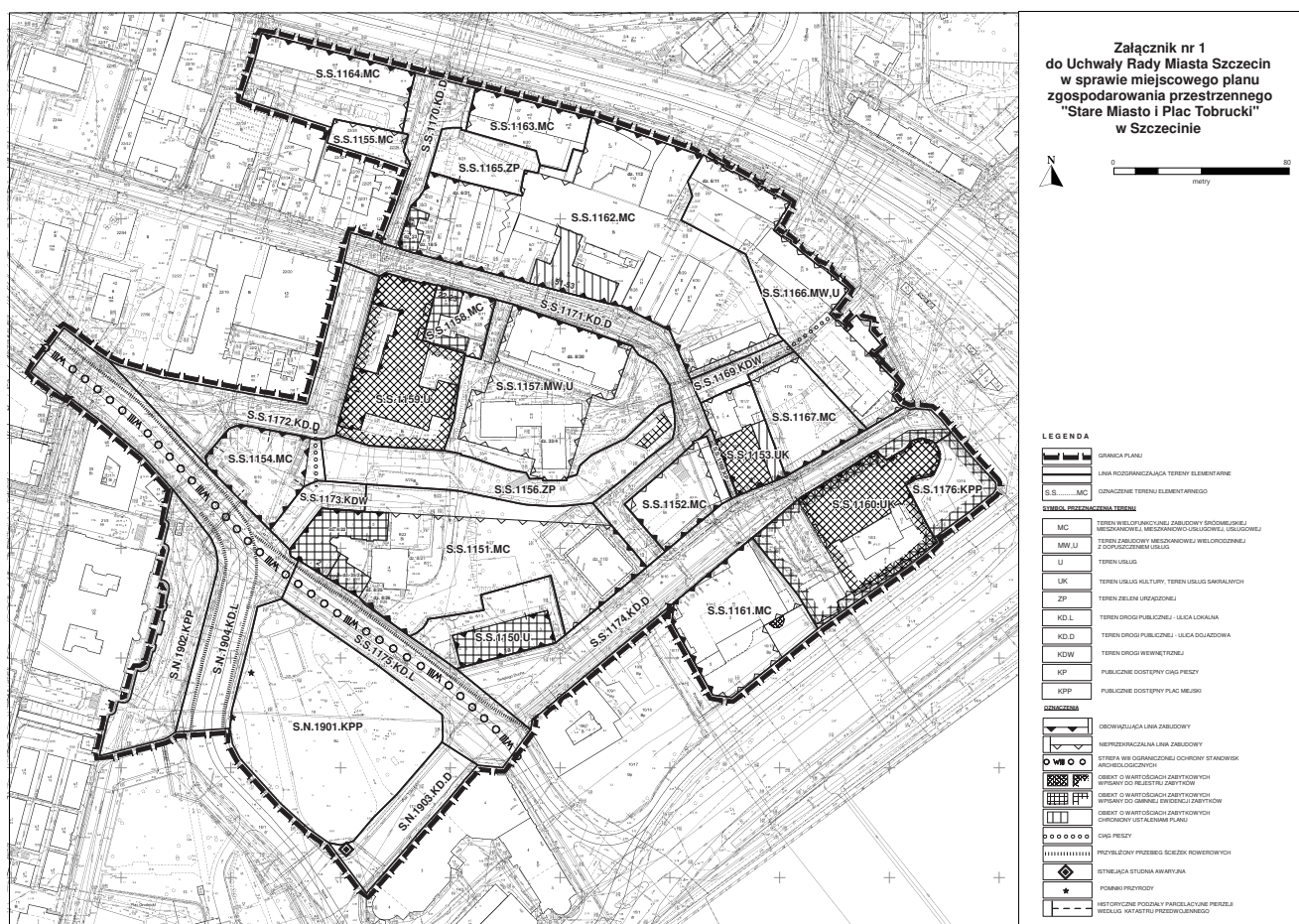
§ 38. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

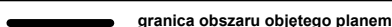
§ 39. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.23 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 12 poz. 145).

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2020 r.





**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin
(uchwała nr XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem**

skala 1 : 10 000

INFORMACJE OGÓLNE:

- | FUNKCJE DOMINUJĄCE: | |
|---|---|
|  | WODY ŚRÓDLĄDOWE |
|  | LASY |
|  | ZIELEŃ CMENTARNA |
|  | ZIELEŃ URZĄDZONA |
|  | ZIELEŃ NATURALNA |
|  | OGRODY DZIAŁKOWE |
|  | OBZSAR WIELOFUNKCYJNEJ
ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ |
|  | ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI |
|  | ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
NISKIEJ INTENSYWNOŚCI |
|  | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA |

- | | |
|---|--|
|  | USŁUGI |
|  | OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ
LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ² |
|  | USŁUGI SPORTU I REKREACJI
Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI |
|  | PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY |
|  | PARKI TECHNOLOGICZNE |
|  | ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA |
|  | PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU |
|  | TERENY DO ZAJĘCIA |
|  | CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE
Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ² |
|  | OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH |
|  | CIŚCIE CENTRUM |
|  | LOTNISKO LOKALNE |

KOMUNIKACJA:

- | | |
|---|---|
| S.C.16.Z | ULICE ZBIORCZE |
| S.C.17.G | ULICE GŁÓWNE |
| D.S.04.P | ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO |
| D.K.12.S | DROGI EKSPRESOWE |
| D.K.11.A | AUTOSTRADY |
| KM | WYDZIELONE TERENY POD SST |
|  | WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW
CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH |
|  | PARKINGI STRATEGICZNE |
|  | TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE |
|  | TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO
SZYBKIEGO TRAMWAJU |
|  | WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE |
|  | ZAJEŻDZIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ |
|  | LINIE KOLEJOWE |
|  | STACJE KOLEJOWE |
|  | TERENY KOLEJOWE |
|  | OBZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE
PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ |
|  | MORSKI TOR WODNY |
|  | ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY |
|  | GRANICA POMIĘDZY
I I II STREFĄ PARKOWANIA |
|  | GRANICA POMIĘDZY
II I III STREFĄ PARKOWANIA |

TURYSTYKA I SPORT:

- | | |
|---|---------------------------|
|  | WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE |
|  | TRASY KONNE |
|  | TRASY KAJAKOWE |
|  | OBIEKTY SPORTOWE |

INŻYNIERIA:

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | UJĘCIA WODY |
|  | PLANOWANA ROZBUDOWA
UJĘĆ WODY |
|  | TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ
UJĘĆ WODY |
|  | ZBIORNIKI I POMPOWNIE
WODOCIĄGOWE |
|  | PLANOWANE ZBIORNIKI
WODOCIĄGOWE |
|  | MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE |
|  | PLANOWANE MAGISTRALNE
WODOCIĄGOWE |

- | | |
|--|---|
| | STACJE REDUKCJI NO-POMIAROWE I-STOPNIA |
| | GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA |
| | PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA |
| | OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW |
| | PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW |
| | KOLEKTORY SANITARNE |
| | PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE |
| | RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW |
| | PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW |
| | KANALIZACJA DESZCZOWA |
| | PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA |
| | TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI |
| | GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA |
| | PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA |
| | ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAIWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV |
| | PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAIWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV |
| | ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV |
| | PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV |
| | PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV |
| | PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV |
| | CIĘPLOWNIE |
| | MAGISTRALNE CIĘPLOWNE |
| | PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLOWNE |
| | WĄŁY PRZECIWPOWODZIOWE |
| | PLANOWANE WĄŁY PRZECIWPOWODZIOWE |
| | POMPOWNIE MELIORACYJNE |
| | PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE |
| | Obszary zagrożone powodzią |
| | GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH |
| | PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH |
| | STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW |
| | Instalacja do przekształcania, unieszkodliwiania lub odzysku odpadów |

OCHRONA ŚRODOWISKA
NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- | | |
|---|---|
|  | OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKOW |
|  | OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKOW |
|  | STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
|  | STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI |
|  | STREFA "W" ŚCIEŚLEJ OCHRONY ZABYTKOW ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | STREFA "WII" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTKOW ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | STREFA "WIII" OGROUNICZONEJ OCHRONY ZABYTKOW ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | STANOWISKO DOKUMENTACYJNE |
|  | GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH |
|  | PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH |
|  | GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH |
|  | PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH |
|  | ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY |
|  | PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY |
|  | ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ |
|  | PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ |
|  | ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE |
|  | PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE |
|  | ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE |
|  | PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE |
|  | SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000" |
|  | GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000" |
|  | GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSK "NATURA 2000" |
|  | PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSK "NATURA 2000" |
|  | PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZEGÓLNOJ PORODKI BOTANICZNEJ ORAZ NIŻSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH |
|  | OBSZARY NARAŻONE NA ODSUWANIE SIĘ MAS ZIEMIANYCH |
|  | ZŁOŻA KOPALIN |
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM 75FI, 75MI, 85FI, 85MI, 85FI, 85MI" (57M) |
|  | OBZAKRY DO REKULTYWACJI |
|  | ZAKAZ ZABUDOWY |
|  | OGROUNICZONY ZAKAZ ZABUDOWY |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) Rada Miasta Szczecin określa 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) – 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. W ustaleniach dla terenu elementarnego **S.S.1171.KD.D** zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy: korekta geometrii ulicy Podgórnej polegająca na miejscowych poszerzeniach i budowie chodników.

§ 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, ze zm.), 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. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

§ 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.) 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. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, ze zm.), 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. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki” w Szczecinie

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki” w Szczecinie, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od **20.08.2020r.** do **10.09.2020r.**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia **24.09.2020r.** wniesiono łącznie osiem pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu: **12.10.2020r.**

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zagadnień ujętych w uwagach złożonych do projektu planu:

- 1) Zmniejszenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie S.S.1151.MC do 0%.

Uwaga nieuwzględniona. W terenie elementarnym S.S.1151.MC plan dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo-usługową, o dużej intensywności, która wymaga zapewnienia minimalnego terenu biologicznie czynnego określonego na poziomie 20 %.

- 2) Zmiana linii zabudowy: od strony ul. Dworcowej nieprzekraczalna linia zabudowy. Od strony ul. Świętego Ducha nieprzekraczalna linia zabudowy. Od strony ul. Podgórznej nieprzekraczalna linia zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. Na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej ustala się, jako dominującą, kompozycję w formie zabudowy obrzeżnej, co wynika z charakteru Starego Miasta i historycznych uwarunkowań. Plan dopuszcza sytuowanie zabudowy również w drugiej linii zabudowy.

- 3) Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej w terenie S.S.1151.MC do 100%.

Uwaga nieuwzględniona. Plan dopuszcza zabudowę działki w 100% wyłącznie na działkach z istniejącą zabudową z XIX w.

- 4) Zwiększenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy w terenie S.S.1151.MC: do 27 m i do 37,5 m.

Uwaga nieuwzględniona. Obszar planu obejmuje tereny wpisane do rejestru zabytków: obszar Starego Miasta, zespół placów Tobrucki i Ratuszowy. Sposób ochrony zabytku, jego ekspozycję, dopuszczalne przekształcenia ustala w planie Wojewódzki Konserwator Zabytków. Proponowana w uwadze wysokość nie realizuje wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 5) Zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w terenie S.S.1151.MC: do 7 i do 10.

Uwaga uwzględniona częściowo. W ustaleniach planu odstąpiono od określenia maksymalnej liczby kondygnacji, maksymalna wysokość zabudowy określona jest w metrach, co nie wyklucza realizacji 7 kondygnacji naziemnych przy dopuszczonej planem maksymalnej wysokości

zabudowy 23m. Uwaga nie została uwzględniona w części wnioskującej o liczbę kondygnacji naziemnych większą od 7.

- 6) Usunięcie z projektu planu zapisu dotyczącego wysokości zabudowy wewnątrz kwartału nie większej niż wysokość zabudowy frontowej.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu realizują wnioski konserwatorskie w zakresie wysokości zabudowy w obszarze wpisu do rejestru zabytków.

- 7) Dopuszczenie kondygnacji podziemnych oraz lokalizacja parkingów wielopoziomowych w obrębie naziemnych i podziemnych kondygnacji.

Uwagi uwzględnione. Plan nie zakazuje realizacji kondygnacji podziemnych oraz lokalizacji parkingów wielopoziomowych w obrębie naziemnych i podziemnych kondygnacji

- 8) Dopuszczenie usunięcia drzew i krzewów kolidujących z planowaną zabudową, pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Uwaga uwzględniona. Plan nie zakazuje usuwania drzew kolidujących z nową zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu i wytycznymi konserwatorskimi.

- 9) Wprowadzenie obowiązku uczytelnienia na elewacjach nowej zabudowy parcelacji historycznej poprzez różnicowanie wykończenia sąsiadujących frontów, kompozycji i wysokości zabudowy oraz form dachów sąsiadujących parceli.

Uwaga uwzględniona częściowo. W uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przyjęto zasadę nawiązywania do historycznych podziałów parcelacyjnych. Ponadto ustaleniem obowiązującym dla nowej zabudowy uzupełniającej pierzeję jest ustalenie maksymalnej szerokości segmentu frontowego (24m). Uwaga nieuwzględniona w zakresie terenów elementarnych innych niż S.S.1154.MC.

- 10) Wprowadzenie zapisów informujących, iż obowiązujące linie zabudowy na rysunku mają charakter przybliżony, a ostatecznie zostaną wyznaczone przez ujawnione podczas poszczególnych inwestycji relikty zabudowy oraz zapisu dotyczącego ochrony zabytków archeologicznych (piwnic przedwojennych kamienic).

Uwagi uwzględnione.

- 11) Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenie S.S.1152.MC: do 26 m, nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych - przy czym kondygnacje nadbudowane powyżej wysokości elewacji frontowej należy wykonać jako maksymalnie 75% powierzchni parteru oraz elewację min. w 50% przeszkloną.

Uwaga nieuwzględniona. Obszar planu obejmuje tereny wpisane do rejestru zabytków: obszar Starego Miasta, zespół placów Tobrucki i Ratuszowy. Sposób ochrony zabytku, jego ekspozycję, dopuszczalne przekształcenia ustala w planie Wojewódzki Konserwator Zabytków. Proponowana wysokość zabudowy nie realizuje wniosku konserwatorskiego.

- 12) Dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynku w terenie S.S.1152.MC, w istniejących gabarytach wysokościowych z możliwością zwiększenia ilości kondygnacji do 7.

Uwaga uwzględniona częściowo. Plan dopuszcza prace remontowe, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektu, bez możliwości powiększania kubatury (w tym - rozbudowy do siedmiu kondygnacji). Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozbudowy budynku.

- 13) Dopuszczenie uzupełnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie S.S.1152.MC na terenie elementarnym oznaczonym jako S.S.1151.MC.

Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwe bilansowanie miejsc postojowych na innych działkach budowlanych niż działka budowlana, na której prowadzona jest inwestycja.

- 14) Wprowadzenie do zapisów planu zakazu zabudowy terenu S.S.1154.MC i przeznaczenie na teren zielony.

„Wyrażam zdecydowany sprzeciw wobec pomysłu zabudowy otwartego terenu pomiędzy ulicami Dworcową i Rybacką wraz ze skarpą, podbudowanego argumentacją odtworzenia dawnego kwartału zabudowy z końca XIX w., na który składały się cztery nieruchomości. Zabudowa ta legła w gruzach podczas II wojny światowej i lokalizacja współczesnej zabudowy na tym terenie nie ma żadnego uzasadnienia. Przez 75 lat miejsce to pozostawało zagospodarowane w formie zieleni urządzonej, a topografia terenu i otwarcie widokowe na gmach rektoratu PUM stworzyły jego nową tożsamość, jako istotnego „landmarku” Szczecina. Zostanie on bezpowrotnie utracony, gdyż wielka bryła nowego budynku całkowicie przesłoni gmach rektoratu PUM. Ponadto, ustalenia planu nie gwarantują nawiązania do historycznego klimatu urbanistyczno-architektonicznego. Nie ustalono rygoru odtworzenia historycznego katastru z podziałem na 4 działki, dopuszczono natomiast 100% powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej. To przesądza o powstaniu wielkiej bryły o wysokości 23 m od ul. Dworcowej i 20 m od ul. Rybackiej, której gabaryty zdominują to miejsce i będą konkurować nawet z Czerwonym Ratuszem. Nakaz uczytelnienia historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach frontowych poprzez zróżnicowanie kompozycyjne oraz wykończenie materiałowe niczego nie zmieni - będzie to „Kaskada bis”. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, mieszkaniowo-usługowa dopuszcza eliminację funkcji mieszkaniowej, która zresztą jest nie do zrealizowania ze względu na niemożność doświetlenia mieszkań przy całkowitym wypełnieniu działki zabudową (co z pewnością nastąpi). Żyjemy w kompletnie innych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych i środowiskowych w porównaniu do XIX w., a Szczecin od niemal 150 lat przestał być twierdzą, co znacznie ograniczało jego rozwój przestrzenny i skutkowało przegęszczeniem zabudowy. Dzisiaj największym wyzwaniem jest grożąca nam katastrofa klimatyczna, a miasta powinny być planowane, projektowane i budowane z dostosowaniem do zmian klimatu. Niedopuszczalne jest zabudowywanie i utwardzanie każdej wolnej przestrzeni ze względu na konieczność zwiększania retencji wody, a zieleni w każdej formie winna podlegać ochronie z uwagi na m.in. jej rolę w redukcji tzw. miejskich wysp ciepła. Mieszkańcy mają prawo do godnych warunków zamieszkania, w otoczeniu czystego powietrza, bez hałasu i z dostępem do światła oraz do terenów zieleni. Hołdowanie doktrynie odtwarzania sposobu zagospodarowania przestrzeni miejskiej z jakiegoś okresu historycznego jest nieporozumieniem i świadczy o braku pomysłu na miasto. Teren działki 8/19 winien bezwzględnie pozostać obszarem publicznej zieleni urządzonej.”

„Projektodawcy dopuszczając gęstą zabudowę w obrębie Starego Miasta opierają się na dwóch głównych założeniach:

- chęcią odtworzenia linii historycznej zabudowy w miejscach, w których ta dawna zabudowa istniała,*
- polityką ekonomiczną, która dzięki zagęszczonej zabudowie obniża ogólne koszty funkcjonowania miasta związane z budową dodatkowej infrastruktury. Jednakże naszym zdaniem skarpa pomiędzy ulicami Dworcową i Rybacką powinna pozostać niezabudowanym, nienaruszalnym terenem zielonym z dominantami architektonicznym w tym obszarze w postaci budynku Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego z piękną widoczną od dołu skarpy strzelistą wieżą, oraz Czerwonego Ratusza który niczym bajkowy pałac wylania się oczom turystów idącym ul. Rybacką od strony katedry.”*

Uwaga nieuwzględniona. Obecnie teren nie jest zagospodarowany i użytkowany w celach rekreacyjnych. Jest zarośnięty zielenią o charakterze ruderalnym, ponieważ wegetacja bardziej wymagających gatunków jest utrudniona lub niemożliwa ze względu na spadek terenu i istniejące pod murawą ruiny podziemnych części czterech budynków przedwojennych. Relacje widokowe na Starym Mieście polegają na ochronie lub wykształceniu perspektyw ulic obudowanych zabudową obrzeżną i zamknięciach tych ulic, zaułkach, placach, których przestrzeń i skalę odbiera się poprzez zabudowę pierzejową krawędzi placu. Relacje widokowe pomiędzy gmachem Czerwonego Ratusza a Rektoratem Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego, w obecnym kształcie nie stanowiły nigdy zamierzonego kompozycyjnie i krajobrazowo efektu, gdyż budynek PUM został zbudowany dopiero na pocz. XX w., a więc wiele lat później niż kamieniczna obudowa placu Tobruckiego. Jego wieża była widoczna z placu, a dzięki poprzedzającej gmach zabudowie uzyskano malowniczy efekt piętrzących się ku górze brył, które stanowiły zamierzony efekt kompozycyjno-krajobrazowy. Wieża

domykała oś, załamano ostro w kierunku zachodnim, dolnego odcinka ulicy Rybackiej, co tworzyło perspektywiczny efekt, dziś niewidoczny właśnie, ze względu na brak obudowy ul. Rybackiej. Jednocześnie dzięki wąskiemu prześwitowi, pomiędzy budynkiem hotelu i kamienicą przy ul. Dworcowej 2, zapewniony został szczelinowy widok z ulicy Rybackiej na fasadę Czerwonego Ratusza. Wszystkie te wartości urbanistyczne i krajobrazowe chroni i odtwarza przygotowany we współpracy z konserwatorem zabytków projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 15) Rezygnacja z wprowadzenia nowej zabudowy w pierzei przy ul. Staromiejskiej/Podgórnej w terenie S.S.1162.MC.

Uwaga nieuwzględniona. Obszar planu obejmuje tereny wpisane do rejestru zabytków: obszar Starego Miasta, zespół placów Tobrucki i Ratuszowy. Sposób ochrony zabytku, jego ekspozycję, dopuszczalne przekształcenia ustala w planie Wojewódzki Konserwator Zabytków. Projektowana zabudowa powstanie na istniejących reliktach zabudowy historycznej, która nie naruszyła stabilności zabudowy sąsiadującej. Jest to praktyka realizowana na Starym Mieście. Plan realizuje bezpośrednią dyspozycję wniosku konserwatorskiego – obudowę ulicy Staromiejskiej.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XLV/1317/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto i Plac Tobrucki” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje teren o powierzchni 8,34 ha, położony w osiedlu Stare Miasto. Obszar w granicach: ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego, ul. Nabrzeże Wieleckie, ul. Świętego Ducha, ul. Nowej, ul. Rybackiej i ul. Staromiejskiej leży w najstarszej części miasta. Jest to teren z istniejącą infrastrukturą, zabudową historyczną i współczesną oraz potencjalnymi terenami inwestycyjnymi. Obecnie funkcjonalnie zdominowany przez obiekty usług publicznych administracji, które determinują dzienną aktywność w przestrzeni.

Znajdują się tu wpisane do rejestru zabytków obiekty oraz obszary o wartościach zabytkowych: liczne budowle oraz obszar Starego Miasta, plac Tobrucki i plac Ratuszowy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin ustala na tym terenie działania zorganizowane w postaci rewitalizacji obszaru. Wytyczne konserwatorskie wskazują na zachowanie historycznej geometrii ulic, placów, uzupełnienia kwartałów zabudowy oraz kontynuację historycznej zasady zabudowy staromiejskiej polegającą na zróżnicowaniu form, wysokości i gabarytów budynków.

Plan został podjęty w celu ochrony staromiejskiego układu urbanistycznego i zabudowy o wartościach zabytkowych oraz ustalenia kompleksowych regulacji planistyczno-konserwatorskich dla nowej zabudowy uzupełniającej, sposobu kształtowania sylwety Starego Miasta z utrzymaniem dominant historycznych, ochrony krajobrazu kulturowego oraz funkcjonalnej i formalnej integracji obszaru Starego Miasta rozdzielonego ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego.

Uzupełnienie struktury staromiejskiej nowymi realizacjami, wprowadzenie nowych mieszkańców oraz podniesienie jakości przestrzeni wspólnych ma na celu uruchomienie procesu konsolidacji funkcjonalno-przestrzennej osiedla. Brak regulacji planistycznych uniemożliwia harmonijną realizację koniecznych przekształceń przestrzennych i społecznych.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- a) warunki strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej Starego Miasta i strefy E ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i zabytków, w tym obszarów o wartościach zabytkowych: Starego Miasta, placu Tobruckiego i placu Ratuszowego, wpisanych do rejestru zabytków,
- b) zasady odbudowy struktury przestrzennej Starego Miasta i sposobu jej użytkowania, w tym przestrzeni publicznych ulic i placów,
- c) zasady kształtowania kompozycji architektonicznej pierzei i frontów zabudowy oraz jej parametry,
- d) standardy i rodzaj nawierzchni,
- e) zasady lokalizowania miejsc parkingowych i ich liczbę z uwzględnieniem priorytetu transportu publicznego i ruchu pieszego,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- g) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną i urządzenia sieciowe.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne z uwzględnieniem warunków konserwatorskich. Zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów).

Na obszarze objętym planem wprowadzono nową zabudowę - wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską z usługami w parterach, uzupełniającą zabudowę obrzeżną. Podziały historycznej parcelacji akcentuje się w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji poszczególnych frontów/segmentów zabudowy tworzących elewację pierzei. Obowiązujące linie zabudowy wyznaczone są w sposób przybliżony w przebiegu linii zabudowy historycznej na podstawie ikonografii historycznej. Ze względu na ekspozycję w planie obowiązuje lokalizacja urządzeń technicznych w kubaturze zabudowy, ustalenia regulują sposoby pokrycia dachów, w tym zastosowanie stropodachów z zielenią urządzoną.

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 unikatową panoramę miasta, w której dominują bryły kościoła św. Jakuba, Zamku Książąt Pomorskich, kościoła św. Jana Ewangelisty i zespół rektoratu Akademii Medycznej.

Plac Tobrucki i plac Ratuszowy stanowią wnętrza kompozycyjne zieleni urządzonej, które wymaga odtworzenia brakującej obudowy w celu przywrócenia prawidłowych relacji kompozycyjnych i urbanistyczno-krajobrazowych placu. To brakująca zabudowa czterech narożnych parceli ul. Dworcowej i Rybackiej – dawna zabudowa kamieniczna hotelu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe stanowi historycznie ukształtowana struktura przestrzenna układu ulic i kwartałów zabudowy, objętych ochroną konserwatorską w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego. Obszar jest objęty strefą E ochrony ekspozycji sylwety miasta. Sposób kształtowania krajobrazu i zabudowy przyjęte w planie, kontynuuje zasadę odtwarzania tektoniki zabudowy staromiejskiej z planami zabudowy jako tłem dla historycznych dominant przestrzennych. Zadaniem planu jest ochrona i utrwalenie stwierdzonych wartości krajobrazowych panoramy miasta.

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

W rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) nie stwierdzono na obszarze opracowania występowania form ochrony przyrody. W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, wody powierzchniowe, obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

Z uwagi na wartość kulturową obszaru, skutki ustaleń planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska rozumianej jako poprawa warunków zamieszkania dla osiedla Stare Miasto. A także jako realizacja interesu publicznego polegającego na ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego. Rewitalizacja obszaru i poprawa jakości życia w znacznym stopniu uzależnione są od udostępnienia historycznych przestrzeni związanych z rzeką, odbudowy staromiejskich relacji przestrzenno-funkcjonalnych, odbudowy relacji społecznych oraz realizacji priorytetu ruchu pieszego.

W obszarze objętym planem znajdują się tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków: plac Tobrucki i Ratuszowy. Z uwagi na dużą intensywność zabudowy charakterystyczną dla struktury staromiejskiej, dwa wskazane place stanowią część zasobu zieleni miejskiej i zbilansowaną powierzchnię biologicznie czynną dla zwartej zabudowy osiedla Stare Miasto.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych: wpisane do rejestru zabytków, w gminnej ewidencji zabytków a także chronione planem. W planie wprowadza się zapisy dotyczące utrzymania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych, uzupełnienia układu urbanistycznego, przywrócenia ulicom prawidłowych perspektyw a także zakresu przekształceń zabudowy historycznej. Obszar objęty został strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz strefą E ochrony ekspozycji zabytków i sylwety Starego Miasta, dla których w planie ustalono ograniczenia i nakazy.

W planie znajdują się zabytki obszarowe: Stare Miasto, plac Tobrucki i plac Ratuszowy. Część obszaru planu objęta jest strefą VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w której dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

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

szczególными potrzebami.

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. 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.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone poprzez wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości dostosowanej do funkcji terenu oraz obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali usługowych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

2.6. Ekonomiczne walory przestrzeni

Ustalenia planu realizują politykę przestrzenną Szczecina. Chronią wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając jednocześnie środowisko poprawiające jakość życia w strefie zamieszkiwania oraz sprzyjające rozwojowi usług miejskich. Celem wprowadzonych ustaleń jest wzmocnienie użyteczności społeczno-gospodarczej obszaru oraz funkcji metropolitalnych, kształtowanie przestrzeni publicznych o wysokiej jakości obsługiwanych przez transport publiczny.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego obsługującego osiedla: Stare Miasto, Nowe Miasto (tramwaj, autobus i kolej).
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: obszar planu jest częścią terenu obsługiwanego przez transportu zbiorowy, gęsto pokrytego trasami, liniami i przystankami. Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 5 min.).
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: obszar planu obsługiwany jest głównie przez zewnętrzny układ uliczny. W ramach projektowanej przebudowy i remontów dróg projektowane są chodniki i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych.
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: obszar jest w pełni zainwestowany, jest częścią w pełni wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia miasta.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności gruntów w obszarze planu jest zróżnicowana. Większość gruntów stanowi własność Gminy Miasto Szczecin, pozostałe formy własności: wieczyste użytkowanie na gruntach Gminy Miasto Szczecin, wieczyste użytkowanie na gruntach Skarbu Państwa, własność prywatna. Do Miasta Szczecin należą wszystkie drogi w obrębie planu, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu drogi S.S.1169.KDW. Ustalenia planu polegające na korekcie przebiegu ul. Podgórznej w celu poprawy bezpieczeństwa pieszych, generują koszty związane z wywłaszczeniem części gruntów, nie będących we władaniu Gminy. Rewitalizacja przestrzeni publicznych podniesie wartość inwestycyjną terenów przyległych, w tym należących do Gminy, tworząc jednocześnie wartość dodaną w formie rewitalizacji krajobrazu kulturowego. W procedurze planistycznej uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości i mieszkańców osiedla zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stwierdzonymi wartościami stanowiącymi dobro publiczne.

Analiza stanu władania w obszarze planu wykazała brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział zabudowanych gruntów własnościowych w obszarze planu. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar planu nie wyznacza i nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych. Dla obszaru planu nie ma określonych zadań rządowych.

Na obszarze planu występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej: studnia awaryjna

w południowo-wschodnim narożniku placu Tobruckiego oraz dwa ukrycia wolnostojące. Nie występują 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.

Projekt planu został opracowany w celu ochrony i kontroli krajobrazu Starego Miasta oraz wyważenia potrzeb społecznych mieszkańców i miasta, uwzględnia między innymi:

- 1) podnoszenie jakości całego obszaru jako przestrzeni publicznej o wybitnych wartościach ponadlokalnych,
- 2) przywrócenie właściwych relacji przestrzennych, perspektyw wewnątrz i ulic,
- 3) harmonijne kształtowanie przestrzeni wspólnych,
- 4) utrzymanie kompozycji zabytkowej zieleni urządzonej,
- 5) ograniczenia i dopuszczalne przekształcenia zabytków oraz ochrona ich ekspozycji,
- 6) likwidację lub przekształcenie struktur tymczasowych lub substandardowych, obniżających walory krajobrazowe,
- 7) prawidłowe kształtowanie nowej zabudowy uzupełniającej strukturę śródmiejską w poszanowaniu historycznego układu przestrzennego i jego ekspozycji.

Za nadrzędny interes publiczny uznaje się podporządkowanie działań inwestycyjnych na obszarze Starego Miasta wytycznym konserwatorskim. Uspokojenie ruchu kołowego, wykształcenie trwałych i komfortowych połączeń pieszych i rowerowych w obszarze Starego Miasta oraz pomiędzy Starym Miastem i bulwarami nadodrzańskimi, a także Starym Miastem i śródmieściem jest ważnym elementem realizacji polityki przestrzennej oraz realizacją interesu publicznego.

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 transportu publicznego, ruchu pieszego i rowerowego. W ramach uspokajania ruchu obowiązują ograniczone 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 wielostanowiskowych, kubaturowych (w tym podziemnych) w zabudowie. W planie określa się minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, a także odprowadzanie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące lub nowe sieci w ulicach w obszarze i poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu.

Dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz, odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru.

Projekt planu dopuszcza obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejącą lub nową infrastrukturę telekomunikacyjną zlokalizowaną na obszarze lub poza obszarem planu. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych. 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.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego zagwarantowała udział społeczeństwa w tworzeniu planu poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 07.03.2019 r. do 29.03.2019 r.),
- 2) możliwość zapoznania się z projektem planu wraz z prognozą środowiskową w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, również w wersji elektronicznej dostępnej przez stronę internetową urzędu Miasta - BIP (w terminie od 20.08.2020 r. do 10.09.2020 r.),
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie (w terminie 24.08.2020 r.),

4) możliwość składania uwag do planu (w terminie do 24.09.2020 r.).

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 oraz jednostki samorządowe. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W siedzibie biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna. Projekt planu, na etapie wyłożenia do publicznej wiadomości został udostępniony na stronie internetowej urzędu Miasta. W opracowaniu projektu planu uczestniczyli mieszkańcy miasta, właściciele nieruchomości oraz Rada Osiedla Stare Miasto. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych oraz komisji stałych Rady Miasta. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne, „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp „Stare Miasto i plac Tobrucki”, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp „Stare Miasto i plac Tobrucki” są dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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 umożliwiają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Obszar planu obejmuje wymagające rewitalizacji historyczne centrum miasta o unikalnych wartościach kulturowych i dużym potencjale inwestycyjnym. Ochrona konserwatorska poprzez wytyczne nakazujące odtworzenie intensywnej struktury staromiejskiej wskazuje jako kierunek działań ochronnych i rewitalizacyjnych realizację zwartej zabudowy w racjonalny sposób wykorzystującej przestrzeń i istniejącą infrastrukturę techniczną. Nowa zabudowa lokalizowana w formie uzupełnienia istniejącej struktury wymaga szczególnej dyscypliny przestrzennej z racji usytuowania w obszarze zabytku rejestrowego. W granicach planu jak i w jego sąsiedztwie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu. Plan przewiduje rozbudowę ścieżek rowerowych, co poprawi obsługę obszaru objętego planem komunikacją rowerową.

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) oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

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.) - obszar planu pokrywa się częściowo z jednostkami Studium: S.S.05, S.S.06,

S.N.02.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

W obszarze planu zidentyfikowano zadania własne w zakresie infrastruktury technicznej na łączną kwotę 64,2 tys. zł.

Po stronie dochodów oszacowano wpływy budżetowe w wysokości około 5,62 mln zł, ich struktura wskazuje, że pozycją pewnych dochodów będą wpływy z tytułu sprzedaży gruntów (75%) oraz towarzyszące im wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu) szacowane na 25% wpływów ogółem.. 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.