

**UCHWAŁA NR XXIII/536/16
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 18 października 2016 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/308/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Starówka – Rynek Nowy” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto, zwany dalej planem.

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

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

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

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

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

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

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

2. 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 i wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;

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

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

3. Następujące oznaczenia są obowiązującymi ustaleniami:

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

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **alternacja kondygnacji** - zastosowanie różnych form detalu architektonicznego dla realizacji kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
- 2) **front parceli historycznej** – szerokość frontu parceli historycznej i ściany frontowej budynku w zwartej zabudowie obrzeżnej, ustalona na podstawie katastru przedwojennego, wyników badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy; historyczne podziały parcelacyjne frontów tworzących pierzeję oznaczono na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 3) **gzymś koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wieńczący ścianę budynku, w formie listwy wystającej przed lico muru, która chroni elewację budynku przed ściekającą wodą deszczową;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kataster przedwojenny** – mapy katastralne nieruchomości sprzed 1939 r.;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki, itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie wykończonego frontu ściany zewnętrznej podstawowej bryły budynku na wszystkich kondygnacjach, przy czym przez podstawową bryłę budynku należy rozumieć zabudowę obszaru wyznaczonego przez powierzchnię zabudowy; obowiązujące linie zabudowy wyznaczają relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
 - c) przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe - stanowiące integralną część budynku,
 - d) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymśów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu;

- 10) **przedproże** – taras lub schody poprzedzające wejście do budynku od strony ulicy lub placu, na szerokości frontu parceli historycznej, wysunięte przed lico ściany frontowej;
- 11) **ogródki gastronomiczne** – miejsca wyodrębnione w przestrzeni pasa drogowego lub placu czasowym zagospodarowaniem zawierającym niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej. Lokalizowane bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny; dla granicy z terenem S.S.1101.MC zgodny z obowiązującą linią zabudowy ustaloną na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w elewacje lub przedproża;

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna uzupełniająca, usługowo-mieszkaniowa;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy,
 - b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodnika placu lub ulicy przyległej do usługi;

3) lokalizacja parkingu podziemnego pod warunkiem obudowy parkingu usługami w poziomie parteru od strony ulic i placu miejskiego, obsługa komunikacyjna parkingu wjazdami od: ul. Targ Rybny (S.S.1104.KD.D) lub ul. Środowej (S.S.1103.KD.D); w parterze frontów zabudowy poza pomieszczeniami o funkcji usługowej, dopuszcza się wyłącznie wbudowane:

- a) pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) inżynieryjne urządzenia sieciowe.

4) w terenie elementarnym zakaz lokalizacji:

- a) funkcji mieszkaniowej w kondygnacji parteru,
- b) pomieszczeń zapleczy i powierzchni parkingowych bezpośrednio od frontu budynków, tj. wzdłuż placu miejskiego i ulic,
- c) parkingów naziemnych i wolno stojących garaży,
- d) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego strefy „W II” ochrony zabytków archeologicznych poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną reliktyw zabudowy poprzedzające realizację inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony;
- 5) obowiązuje uczytelnienie historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach pierzei, zgodnie z historycznymi podziałami (parcelacją) według katastru przedwojennego; podziały oznaczone na rysunku planu mają charakter przybliżony, ich rzeczywisty przebieg należy zweryfikować w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych oraz prac ziemnych poprzedzających realizację zabudowy;
- 6) uczytelnienie historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach pierzei poprzez odtworzenie szerokości frontów zabudowy w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji oraz:
 - a) różnicowanie wysokości frontów elewacji sąsiadujących,
 - b) różnicowanie form dachów sąsiadujących,
 - c) różnicowanie wykończenia elewacji sąsiadujących frontów,
 - d) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych (tynk, cegła, kamień bez połysku),
 - e) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, według katastru przedwojennego, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100 %;

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny; S.S.1100.KPP; linie rozgraniczające teren elementarny ustalone na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązującą linię zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny, ustalonymi dla ulicy na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązującą linię zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

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

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

8) dla ogródków gastronomicznych:

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny, ustalanych dla ulicy na podstawie katastru przedwojennego oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązujące linie zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny ustalanych dla granicy z terenem S.S.1101.MC na podstawie katastrów przedwojennych oraz wyników badań archeologiczno-architektonicznych ustalających obowiązującą linię zabudowy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

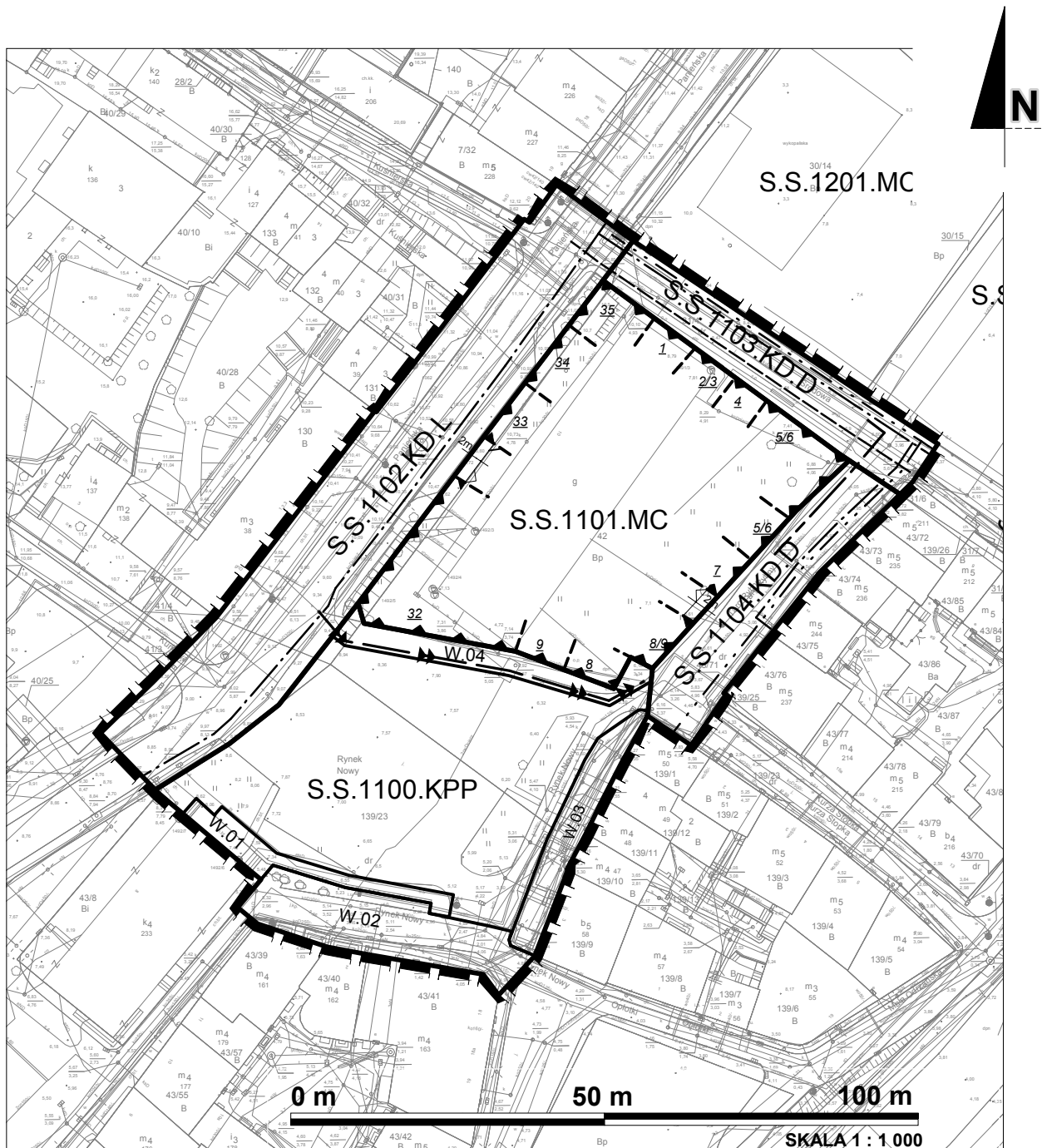
§ 14. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Rynek Nowy”, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego S.15, uchwalony Uchwałą XLIII/540/98 Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

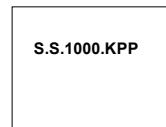
Lukasz Tyszler

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr XXIII/536/16
Rady Miasta Szczecin
z dnia 18 października 2016 r.



LEGENDA

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH



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

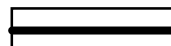
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

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

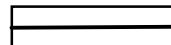
OZNACZENIA GRAFICZNE



GRANICA PLANU



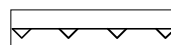
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY ELEMENTARNE)



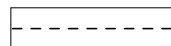
LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)



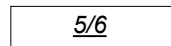
OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
OKREŚLONE NA PODSTAWIE HISTORYCZNYCH DANYCH IKONOGRAFICZNYCH MAJĄ
CHARAKTER PRZYBLIŻONY; RZECZYWISTY PRZEBIEG OBOWIAZUJĄCYCH LINII
ZABUDOWY WYZNACZAJĄ RELIKTY ZABUDOWY UJAWNIONE W TRAKCIE BADAŃ
ARCHEOLOGICZNO-ARCHITEKTONICZNYCH ORAZ PRAC ZIEMNYCH



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

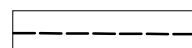


HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE FRONTÓW
TWORZĄCYCH PIERZEJĘ WEDŁUG KATASTRU PRZEDWOJENNEGO

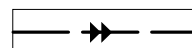


NUMERACJA ADRESOWA ZABUDOWY WEDŁUG
KATASTRU PRZEDWOJENNEGO

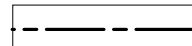
SIECI PROJEKTOWANE



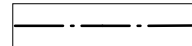
SIEĆ WODOCIĄGOWA



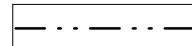
KANALIZACJA OGÓLNOŚPŁAWNA



SIEĆ CIEPLNA

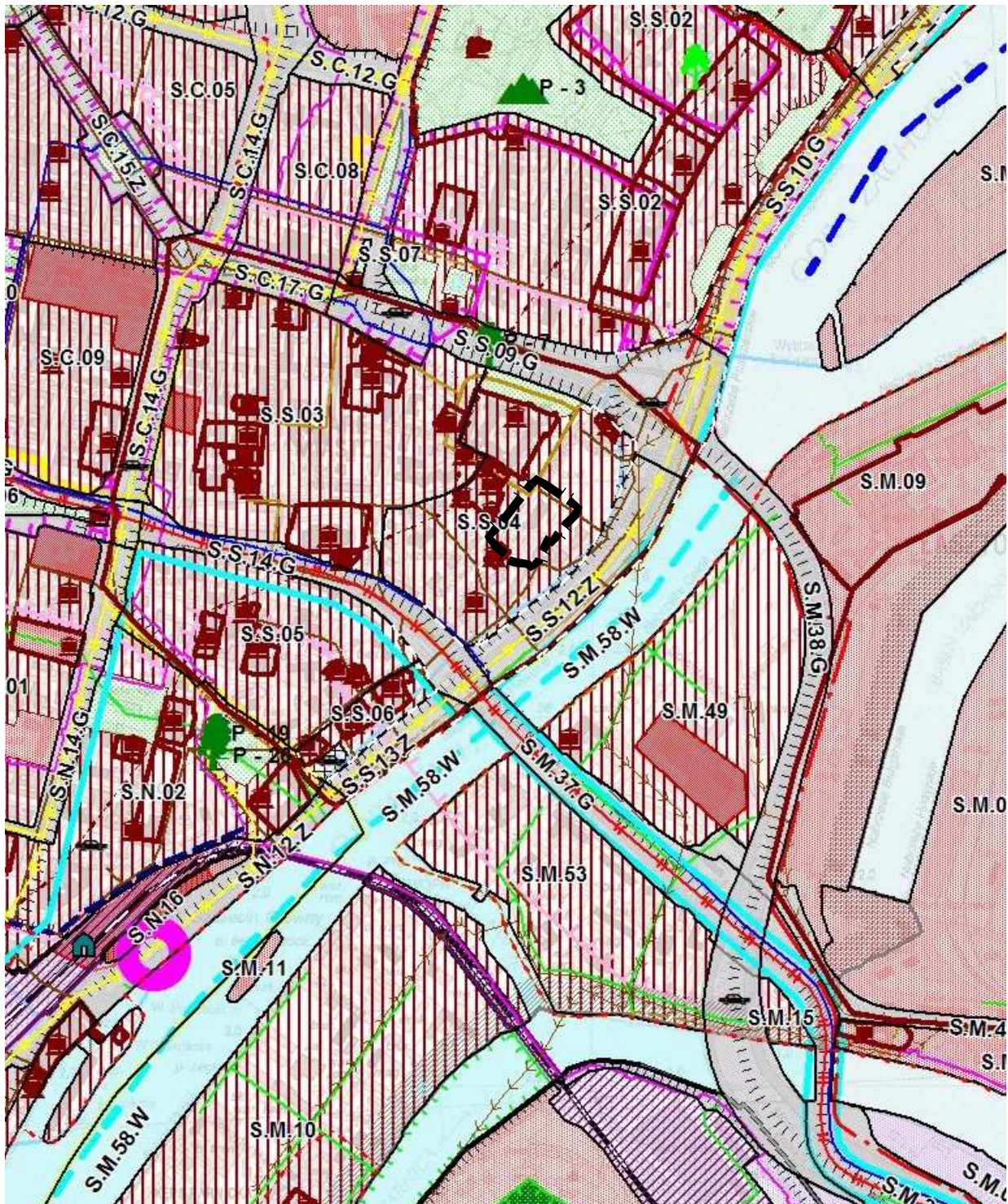


SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN



SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/536/16
Rady Miasta Szczecin
z dnia 18 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIII/536/16
Rady Miasta Szczecin
z dnia 18 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

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

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwagi uwzględnione:

Uwzględniono osiem z siedemnastu punktów.

2. Uwagi uwzględnione częściowo:

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

Zmiana ustaleń polega na:

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

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

Zmiana ustaleń polega na:

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

3. Uwagi nie uwzględnione:

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

Uzasadnienie:

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

procedury sporządzania planu organ ustalił sposób różnicowania frontów zabudowy.

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

Uzasadnienie:

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

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

Uzasadnienie:

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

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

Uzasadnienie:

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

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

Uzasadnienie:

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

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

Uzasadnienie:

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

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

Uzasadnienie:

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