



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 marca 2018 r.

Poz. 1388

UCHWAŁA NR XXXVIII/1104/18 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 27 lutego 2018 r.

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

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/602/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Starówka - Rynek Warzywny” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Starówka - Rynek Warzywny” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto, zwany dalej planem.

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

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

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest fragment Starego Miasta obejmujący kwartały zabudowy wraz z przyległymi ulicami i publicznie dostępnym placem miejskim - Rynek Warzywny, które stanowią wielofunkcyjną śródmiejską zabudowę uzupełniającą.

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

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

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

5. Plan realizuje cele rewitalizacji zabytkowego obszaru Starego Miasta.

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

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

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

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) S - symbol dzielnicy Śródmieście;
- 2) S - symbol osiedla Stare Miasto;
- 3) 1110 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) KD.Z - droga publiczna: ulica zbiorcza,
 - b) KD.L - droga publiczna: ulica lokalna,
 - c) KD.D - droga publiczna: ulica dojazdowa,
 - d) KPP - plac miejski publicznie dostępny,
 - e) KP - ciąg pieszy publicznie dostępny,
 - f) MC - wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca.

3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami:

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

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;

- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

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

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

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

9. Dla terenów objętych planem, ustala się według przepisów odrębnych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **alternacja kondygnacji** - zastosowanie zróżnicowanych form detalu architektonicznego dla realizacji kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
- 2) **dachy symetryczne** - dachy o równym kącie nachylenia połaci w kalenicy;
- 3) **front parceli historycznej** - ściana frontowa budynku wzniesiona w zwartej zabudowie obrzeżnej na szerokości frontu parceli historycznej, wyznaczonej przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych i na podstawie katastru przedwojennego, przechowywanego w archiwum państwowym;
- 4) **gzymś koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wieńczący ścianę budynku, w formie detalu zakończenia ściany i wysunięty przed lico muru;
- 5) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 6) **kataster przedwojenny** - mapy katastralne nieruchomości z ostatniego okresu istnienia zabudowy, przechowywane w archiwum państwowym;
- 7) **kompozycja obiektu** - układ bryłowy i podziały elewacji oraz kształt dachu, rozmieszczenie, wielkości i proporcje otworów oraz ich podziały, elementy programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasady kolorystyki, itp.), elementy łączące obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie wykończonego frontu ściany zewnętrznej podstawowej bryły budynku na wszystkich kondygnacjach, przy czym przez podstawową bryłę budynku należy rozumieć zabudowę obszaru wyznaczonego przez powierzchnię zabudowy; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy; obowiązująca linia zabudowy wyznaczona przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczono na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 10) **ogródki gastronomiczne** - miejsca o czasowym zagospodarowaniu, w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 11) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 12) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,

- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
 - c) przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe - stanowiące integralną część budynku,
 - d) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej;
- 13) **przedproże** - taras lub schody wejścia do budynku wysunięte przed lico ściany frontowej od strony ulicy lub placu, lokalizowane w pasie drogowym lub poza nim;
- 14) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** - kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) realizacja nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych zgodnie z przepisami odrębnymi i po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych oraz spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1110.KPP, S.S.1116.KD.D, S.S.1117.KD.D oraz spoza obszaru planu;
- 4) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 6) obowiązuje realizacja sieci elektroenergetycznych nn;
- 7) dopuszcza się realizację sieci ciepłej i kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 9) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy prowadzić wyłącznie jako podziemne;
- 10) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 11) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną dla zagospodarowania wskazanego w ust. 1 pkt 3 i 4 realizowane jako studnie elektryczne z podziemną rozdzielnicą elektryczną wbudowane w nawierzchnię placu;
- 12) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 13) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 7. Teren elementarny S.S.1111.MC - 0,22 ha.**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

- b) pomieszczeń pomocniczych usług od frontu budynków wzdłuż placu miejskiego i ulic,
- c) naziemnych miejsc postojowych i wolno stojących garaży,
- d) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez reliktów zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktów obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczytelnienie parceli historycznych na elewacjach pierzei,
 - b) zróżnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, nie dotyczy pierzei od strony ulic: Śródowna i Rybaki; zmieniny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy,
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,22 ha;
- 8) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 12 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego lub do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyżej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;
- 9) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu chodnika na gruncie (nie dotyczy poziomu przedproża) w osi frontu parceli historycznej do okapu, gzymsu koronującego, szczytu attyki, kalenicy dachu lub najwyżej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do ± 1 m;
- 10) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);

- 11) adaptacja i ekspozycja części reliktów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 12) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika lub przedproża;
- 13) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej:
 - a) trzech parceli pierzei ul. Panieńskiej,
 - b) czterech parceli historycznych pierzei od strony Rynku Warzywnego;
- 14) ustala się pokrycie dachów:
 - a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy; dopuszcza się dachy zielone, przeszklone, tarasowe;
- 15) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placu;
- 16) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 17) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 18) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - a) zajmujące łącznie do 30% szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 19) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału;
- 20) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic i placu, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 21) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 22) obowiązuje całościowa realizacja kondygnacji podziemnych w obrębie całego kwartału.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: S.S.1118.KD.L (ul. Panieńska), S.S.1117.KD.D (ul. Rybaki) lub ul. Środowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.S.1110.KPP, zgodnie z ustaleniem § 6 ust. 5 pkt 2;
- 3) obowiązuje lokalizacja minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 6 miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego oraz miejsc postojowych dla rowerów w granicach terenu S.S.1110.KPP (plac miejski) lub w granicach pasa drogowego ulic przyległych do terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło systemowe, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1110.KPP, S.S.1118.KD.L, S.S.1117.KD.D oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, prowadzić jako podziemne;

3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, likwidację sieci elektroenergetycznej nn;
- 5) dopuszcza się retencję i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 7) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 9) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 11) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 12) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 13) obowiązuje zapewnienie pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów:
- a) wbudowanych w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - b) zapewniających możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy; w wydzieleniach wewnętrznych W.02.MC i W.03.MC oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
 - a) ściany szczytowe umożliwiające kontynuację zabudowy obrzeżnej sytuowane na granicy wydzieleni wewnętrznych lub/i kończące częściową zabudowę kwartału - bez otworów,
 - b) w obrębie wydzielenia wewnętrznego całościowa realizacja kondygnacji podziemnych ze stropem;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczynienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei,
 - b) zróżnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, nie dotyczy pierzei od strony ulicy Rybaki i ul. Środowej; zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy; zakaz lokalizacji bram wjazdowych od strony ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z),
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 12 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego lub do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;
- 8) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu chodnika na gruncie (nie dotyczy poziomu przedproża) w osi frontu parceli historycznej do okapu, gzymsu koronującego, szczytu attyki, kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do ± 1 m;
- 9) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 10) adaptacja i ekspozycja części reliktyw murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 11) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika lub przedproża;

- 12) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej trzech parceli historycznych każdej pierzei kwartału; obowiązuje szczytowy układ dachu zabudowy pod numerem Rynek Warzywny 1 od strony Rynku Warzywnego;
- 13) ustala się pokrycie dachów:
 - a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy; dopuszcza się dachy zielone, przeszklone, tarasowe;
- 14) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placu;
- 15) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 16) dopuszcza się mocowanie trakcji tramwajowej na frontach zabudowy;
- 17) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 18) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - a) zajmujące łącznie do 30% szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 19) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału, nie dotyczy elewacji frontowych od ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z);
- 20) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic i placu, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 21) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 22) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,08 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło systemowe, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych, wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1110.KPP, S.S.1117.KD.D, S.S.1116.KD.D, S.S.1115.KD.Z;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;

3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, telekomunikacyjnej;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 7) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 9) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 11) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 12) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 13) obowiązuje zapewnienie pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów:
- a) wbudowanych w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - b) zapewniających możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania.

§ 9. Teren elementarny S.S.1113.MC - 0,25 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 10%;
- 2) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy terenu elementarnego z powierzchnią biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym W.01.KP obowiązuje:
 - a) utwardzenie terenu z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnych kamiennych,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) wewnątrz kwartału obowiązuje posadzenie jednego drzewa lub zwartej grupy drzew o wysokości nie przekraczającej maksymalnej wysokości zabudowy.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy; w wydzieleniach wewnętrznych W.04.MC i W.05.MC oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
 - a) ściany szczytowe umożliwiające kontynuację zabudowy obrzeżnej sytuowane na granicy wydzieleni wewnętrznych lub/i kończące częściową zabudowę kwartału - bez otworów,
 - b) w obrębie wydzielenia wewnętrznego całościowa realizacja kondygnacji podziemnych ze stropem;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) na odcinku frontu parceli historycznej ul. Warzywna 1 dopuszcza się budowę ściany osłonowej na obowiązującej linii zabudowy i wycofanie zabudowy kubaturowej w głąb kwartału;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; minimalna odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu kolektora kanalizacyjnego: 4,0 m;
- 6) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczynienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei, nie dotyczy fragmentu obudowującego nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) zróżnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy; zakaz lokalizacji bram wjazdowych od strony ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z),
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej:
 - i) 12 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - ii) dla zabudowy obrzeżnej na obowiązującej linii zabudowy ul. Warzywna 1 - 8 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do szczytu attyki dla pozostałych dachów,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;
- 10) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu chodnika na gruncie (nie dotyczy poziomu przedproża) w osi frontu parceli historycznej do okapu, gzymsu koronującego, szczytu attyki, kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do ± 1 m;

- 11) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 12) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika;
- 13) adaptacja i ekspozycja części reliktów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 14) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej:
 - a) czterech parceli historycznych pierzei ul. Rybaki,
 - b) dwóch parceli historycznych pierzei ul. Warzywnej,
 - c) trzech parceli historycznych pierzei ul. Kłodnej; obowiązuje dach wysoki zabudowy narożnej przy wydzieleniu wewnętrznym W.01.KP,
 - d) dwóch parceli historycznych pierzei ul. Mała Odrzańska;
- 15) ustala się pokrycie dachów:
 - a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy; dopuszcza się dachy zielone, przeszklone, tarasowe;
- 16) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic i placu;
- 17) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 18) dopuszcza się mocowanie trakcji tramwajowej na frontach zabudowy;
- 19) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 20) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału, nie dotyczy elewacji frontowych od ul. Mała Odrzańska (S.S.1115 KD.Z);
- 21) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - a) zajmujące łącznie do 30% szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 22) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic i placu, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku, oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 23) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 24) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,12 ha;
- 25) w wydzieleniu wewnętrznym W.01.KP, oznaczonym na rysunku planu - ciąg pieszy (pas techniczny) obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem,
 - b) dopuszcza się wiaty dla usług i ogródków gastronomicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło systemowe, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1110.KPP, S.S.1120.KP, S.S.1117.KD.D, S.S.1119.KD.D, S.S.1115.KD.Z;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojeżdża i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, prowadzić jako podziemne;
- 3) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm ustala się szerokość pasa technicznego: 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury);
- 4) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, telekomunikacyjnej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ogólnospławnego;
- 7) dopuszcza się retencję i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 9) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 10) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 11) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 12) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 13) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 14) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 15) obowiązuje zapewnienie pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów:
 - a) wbudowanych w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - b) zapewniających możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

5) zakaz lokalizacji w terenie elementarnym:

- a) funkcji mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego w części frontowej parteru od strony ulic i placu, nie dotyczy wejść do części mieszkalnej,
- b) pomieszczeń pomocniczych usług od frontu budynków wzdłuż placu miejskiego i ulic,
- c) naziemnych miejsc postojowych i wolno stojących garaży,
- d) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, kwartałowa, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, oznaczone na rysunku planu w sposób przybliżony; na terenie pozbawionym reliktyw obowiązuje linię zabudowy wyznacza się na podstawie katastru przedwojennego;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy kwartału:
 - a) uczynienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei,
 - b) zróżnicowanie kompozycji, wysokości i wykończenia sąsiadujących frontów,
 - c) różnicowanie wysokości zabudowy sąsiadujących parceli historycznych,
 - d) różnicowanie form dachów sąsiadujących, zmienny układ sąsiadujących dachów wysokich (dach kalenicowy sąsiadujący z dachem szczytowym) uznaje się za różnicowanie form dachów,
 - e) alternacja kondygnacji, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - f) lokalizacja głównych wejść do budynków i bram przejazdowych od frontu zabudowy,
 - g) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - h) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - i) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie frontu parceli historycznej lub budynku,
 - j) odtworzenie numeracji adresowej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: do 100%;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,19 ha;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,9 do 4,2; określony jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni terenu elementarnego; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 8) wysokość zabudowy zmienna:
 - a) do 14 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego,
 - b) do 16 m n.p.t. liczona do gzymsu koronującego lub szczytu attyki dla pozostałych dachów z wyłączeniem dachów wysokich,
 - c) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 12 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do szczytu attyki dla pozostałych typów dachów,
 - d) dla środkowej części pierzei na wysokości parceli pod adresem ul. Warzywna 1 w terenie elementarnym S.S.1113.MC: 8 m n.p.t. liczona do okapu dachu wysokiego, do gzymsu koronującego lub do attyki dla pozostałych typów dachów,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do kalenicy dachu lub najwyżej położonego wykończonego punktu budynku: 19 m n.p.t.;

- 9) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu chodnika na gruncie (nie dotyczy poziomu przedproża) w osi frontu parceli historycznej do okapu, gzymsu koronującego, szczytu attyki, kalenicy dachu lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, kominów); z dokładnością do ± 1 m;
- 10) wysokość i obrys przekroju pionowego zabudowy wewnętrznej kwartału nie może przekraczać wysokości i obrysu bezpośrednio sąsiadującej z nią zabudowy pierzejowej (obrzeżnej kwartału);
- 11) adaptacja i ekspozycja części reliktów murów i/lub posadzek kondygnacji podziemnej zabudowy obrzeżnej kwartału - po przeprowadzeniu badań archeologiczno-architektonicznych i spełnieniu wymagań konserwatorskich ochrony zabytków według przepisów odrębnych;
- 12) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika lub przedproży;
- 13) dopuszcza się dachy wysokie, dachy płaskie i tarasy; dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55° , symetryczne, kalenicowe lub szczytowe obowiązują na szerokości co najmniej:
 - a) czterech parceli historycznych pierzei ul. Panieńskiej,
 - b) czterech parceli historycznych pierzei ul. Kłodnej,
 - c) dwóch parceli historycznych pierzei ul. Warzywniej; z wyłączeniem środkowej części pierzei na wysokości parceli pod adresem ul. Warzywna 1 w terenie elementarnym S.S.1113.MC,
 - d) trzech parceli historycznych pierzei ul. Rybaki;
- 14) ustala się pokrycie dachów:
 - a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy; dopuszcza się dachy zielone, przeszklone, tarasowe;
- 15) zakaz stosowania okien połaciowych na dachach budynków frontowych od strony ulic;
- 16) dopuszcza się panele fotowoltaiczne wyłącznie od strony wnętrza kwartału, jako integralny element kompozycyjny dachu;
- 17) zakaz stosowania balkonów, loggii, podcieni na elewacjach frontowych;
- 18) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - a) zajmujące łącznie do 30% szerokości frontu parceli historycznej,
 - b) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji;
- 19) dojazd do wnętrza kwartału, w tym parkingów przez bramy przejazdowe w elewacjach frontowych kwartału;
- 20) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 21) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 22) obowiązuje całościowa realizacja kondygnacji podziemnych ze stropem w obrębie całego kwartału.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło systemowe, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1120.KP, S.S.1110.KPP, S.S.1117.KD.D, S.S.1118.KD.L, S.S.1119.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, prowadzić jako podziemne;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się retencję i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 6) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 7) obowiązuje lokalizacja wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn; dopuszcza się tymczasowe wolno stojące stacje transformatorowe na czas realizacji zabudowy;
- 8) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 10) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 11) dopuszcza się realizację kominków na paliwo stałe wyłącznie w lokalach usługowych;
- 12) obowiązuje zapewnienie pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów:
 - a) wbudowanych w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - b) zapewniających możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 12. Teren elementarny S.S.1116.KD.D - 0,05 ha (ul. Środowa).**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują rozwiązania geometryczne oparte na rozwiązaniach historycznych z okresu przedwojennego, w tym wysokościowe zróżnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm (za wyjątkiem przejść dla pieszych i zakazu pkt 4);
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej; nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;

- 4) zakaz wydzielania jezdni krawężnikiem i chodnikiem od strony jezdni placu miejskiego - Rynku Warzywnego (S.S.1110.KPP);
- 5) w pasie chodnika dopuszcza się przedproża;
- 6) lokalizację stojaków dla rowerów dopuszcza się wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków drogowych;
- 7) obowiązuje oświetlenie latarniami ulicznymi o wys. do 5 m;
- 8) dopuszcza się oświetlenie ulicy i zabudowy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków;
- 9) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat,
 - b) zakaz lokalizacji podestów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (strefa W II ochrony zabytków archeologicznych) poprzez badania i dokumentację archeologiczno-architektoniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 15. Teren elementarny S.S.1119.KD.D - 0,11 ha (ul. Kłodna).**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 16. Teren elementarny S.S.1120.KP - 0,02 ha (ul. Warzywna).**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

Rozdział 3**Ustalenia końcowe**

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

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

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

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

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

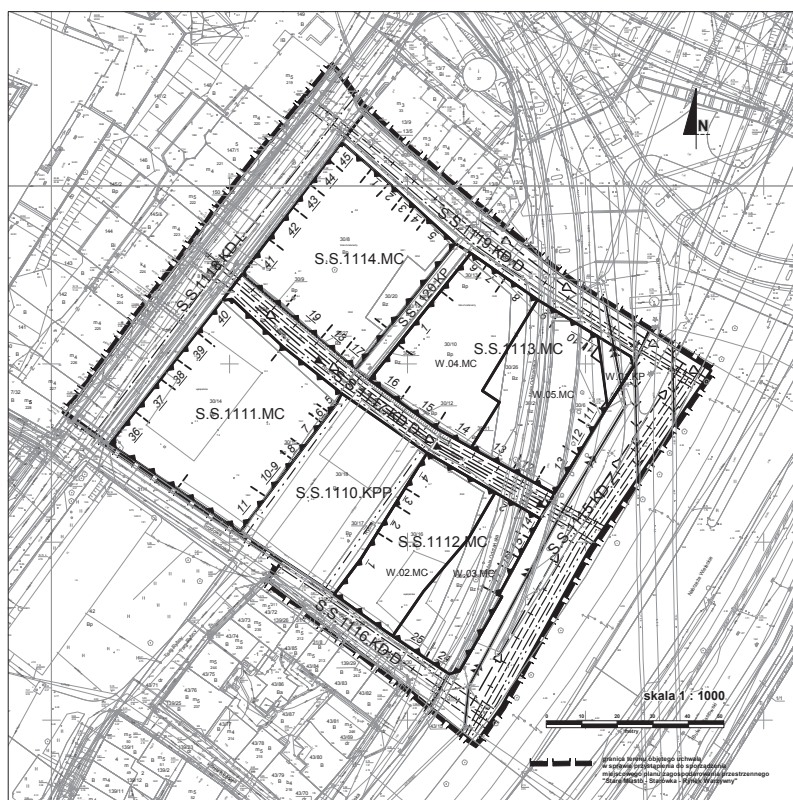
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Stefania Biernat

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/1104/18
Rady Miasta Szczecin
z dnia 27 lutego 2018 r.

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



LEGENDA

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

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

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

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

OZNACZENIA GRAFICZNE

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/1104/18
Rady Miasta Szczecin
z dnia 27 lutego 2018 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328, poz. 1566), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/1104/18
Rady Miasta Szczecin
z dnia 27 lutego 2018 r.

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

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

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

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

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwagi uwzględnione:

Brak uwag uwzględnionych.

2. Uwagi uwzględnione częściowo:

Brak uwag uwzględnionych.

3. Uwagi nie uwzględnione:

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

Uzasadnienie

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

Począwszy od 1.01.2021 r. również domy prywatne będą musiały być budowane w technologii niemal zero-energetycznej. Aby spełnić wymogi wspomnianej Dyrektywy Unijnej istnieje potrzeba instalowania paneli fotowoltaicznych na dachach. Zaopatrzenie domu w energię elektryczną z przydomowych wiatraków nie jest w stanie zapewnić dostatecznej ilości energii elektrycznej, gdyż na wysokości 4 - 6 m wieją zbyt słabe wiatry a trudno sobie wyobrazić wiatrak o wysokości 100 m przy każdym domu. Pompa ciepła jest w stanie zaopatrzyć dom w energię cieplną, ale jest rozwiązaniem dużo droższym. Aby domy były dostępne cenowo muszą być w miarę tanie. Aby optymalnie wykorzystać panele fotowoltaiczne na domu ze stromym dachem, jego połać musiałaby być skierowana idealnie na południe. Takich przypadków może być bardzo mało z uwagi na wymaganą linię zabudowy. Każde odchylenie od południa zwiększa koszty, gdyż trzeba zainstalować więcej paneli fotowoltaicznych oraz inwerter o większej mocy, aby w ciągu mniejszej liczby godzin ich efektywnej pracy wyprodukować dostateczną ilość energii elektrycznej. Płaski dach pozwala ustawiać panele fotowoltaiczne zawsze skierowane na południe, niezależnie od usytuowania domu na działce. Dotyczy to również obiektów użyteczności publicznej. Aby nie doprowadzić do załamania rynku budowlanego od 1.01/2019 r. wnosimy już teraz o wykreślenie zapisu o wymogu stromych dachów. Dla wdrożenia „Programu Dom+” który zapewni mieszkania socjalne i komunalne na terenie Państwa gminy oraz tanie w utrzymaniu domy dla rodzin wielodzietnych, jest to warunek konieczny. Obecne technologie pozwalają wykorzystać z padających promieni słonecznych na powierzchnię dachu zaopatrzyć tylko jedną kondygnację w niezbędną ilość energii elektrycznej i cieplnej. Z tego powodu zabudowa powyżej jednej kondygnacji, staje się zbyt droga w realizacji i uniemożliwia zachowania warunku niemal zero-energetyczności budynku.

Uzasadnienie:

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

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

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